



Bestemmingsplan

De Velden

(1^e Fase Ontwikkeling Indië Almelo)

NL.IMRO.0141.BP00047-0601



Vastgesteld door Gemeenteraad d.d.: 19 april 2011

Onherroepelijk: 06 juli 2011

Bestemmingsplan De Velden 1^e Fase Ontwikkeling Indie Almelo

16 februari 2011

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	7
1.1	Algemeen	7
1.2	De bij het plan behorende stukken	7
1.3	Situatie en ligging	8
2	ONDERZOEK	10
2.1	Inleiding	10
2.2	Bestaande situatie	10
2.3	Huidige planologische situatie	12
2.4	Rijksbeleid	13
2.5	Provinciaal beleid	14
2.6	Gemeentelijk beleid	17
3	UITGANGSPUNTEN	22
3.1	Inleiding	22
3.2	Planbeschrijving	22
3.3	Uitvoerbaarheid	25
4	JURIDISCHE PLANOPZET	42
4.1	Inleiding	42
4.2	Juridische systematiek	42
4.3	Beschrijving per bestemming	43
5	FINANCIEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID	49
6	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZE	50

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Almelo kent een rijke textielhistorie. Al in de 17e en 18e eeuw vond er in Almelo huisweverij plaats. Met de komst van de stoommachine rond 1830 werd de productie van textiel volledig fabrieksmatig. Door de aanleg van onder meer het Overijssels Kanaal en de aanleg van de spoorlijn van Almelo naar Salzbergen kon Almelo uitgroeien tot een textielstad met ondernemers van internationale allure, zoals Koninklijke Ten Cate nv. Vanwege de textielverwerkende industrie trokken veel arbeiders naar Almelo waardoor het bevolkingsaantal toenam. Vanaf 1970 nam de concurrentie van lagelonenlanden echter sterk toe. Dat leidde tot massale bedrijfssluitingen waardoor de meeste textiel fabrieken werden gesloten.

Het Indiëterrein ten noordwesten van het huidige centrum van Almelo is onderdeel van de textielhistorie van Almelo. Een deel van het complex wordt momenteel nog gebruikt. De komende jaren zullen de nog aanwezige bedrijven op het complex verplaatst worden naar andere locaties. Het complex komt daardoor (gefaseerd) vrij voor herontwikkeling tot stedelijk woon- en werkgebied, zoals aangegeven in het Masterplan Almelo. De zone langs de Kolthofsingel zal daarbij als eerste worden herontwikkeld. Hiervoor is momenteel een Stedenbouwkundig Plan (SP) in voorbereiding. Om de in het SP voorziene herontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan De Velden 1^e Fase Ontwikkeling Indie Almelo is dan ook om te voorzien in een planologisch toetsingskader voor de voorgenomen herontwikkeling van de zone langs de Kolthofsingel.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Noord Indië Locatie fase 1 bestaat uit de volgende stukken:

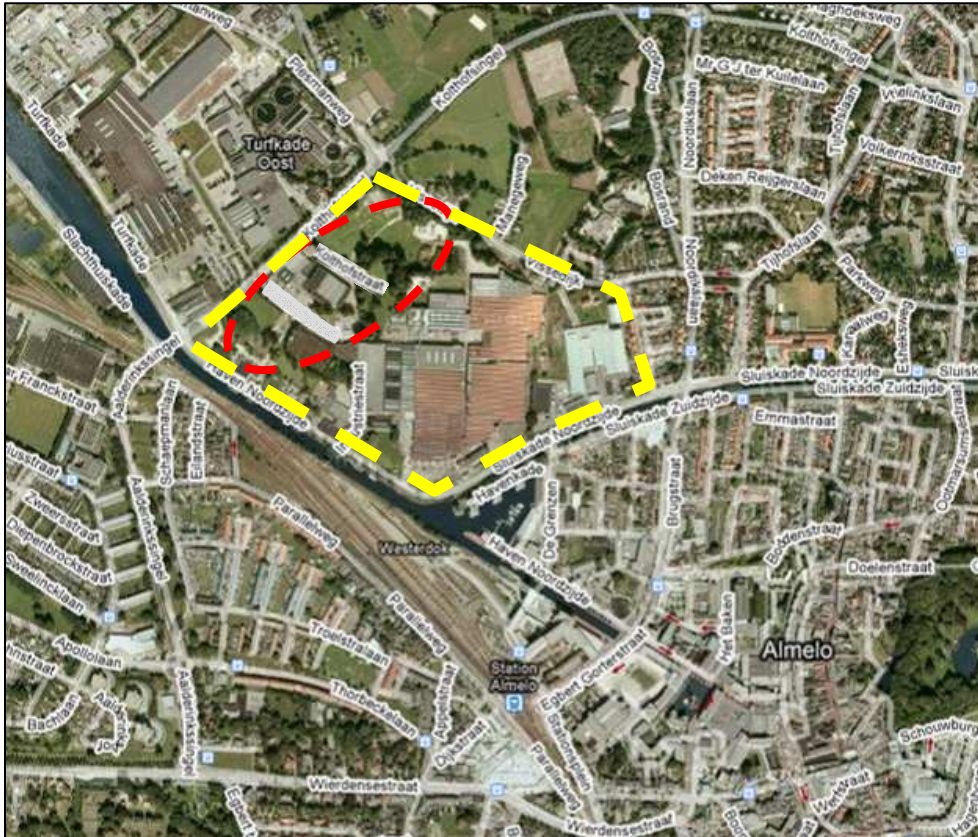
1. De verbeelding (voorheen plankaart)
2. Regels
3. Bijlagen:
 - I. Staat van Bedrijfsactiviteiten

In de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn regels opgenomen die noodzakelijk zijn voor de gewenste ontwikkeling van het plangebied.

Deze toelichting vergezelt het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken weergegeven

1.3 Situatie en ligging

Het Indiëterrein is gelegen ten noordwesten van het huidige centrum van Almelo. Het plangebied De Velden ligt aan de westkant van het Indiëterrein, ten zuidoosten van de Kolthofsingel. De zone strekt zich uit van de Haven Noordzijde tot aan de Vissedijk.



Afbeelding: globale ligging Indiëterrein (gele contour) en De Velden (rode contour) binnen Almelo (bron <http://maps.google.com/>)

Het bestemmingsplan De Velden 1^e Fase Ontwikkeling Indie Almelo wordt als volgt begrensd:

- de rand van het toekomstige fietspad langs de toekomstige Burgemeester Schneiderssingel (noordzijde);
- de exploitatiegrens tussen fase 1 en fase 2 van Indië (oost- en zuidzijde);
- het hart van het Kanaal Zwolle-Almelo (zuidzijde);
- het hart van de Kolthofsingel (westzijde).

De begrenzing is ook weergegeven in de navolgende afbeelding.



Afbeelding: begrenzing plangebied bestemmingsplan "De Velden 1^e Fase Ontwikkeling Indie Almelo"

2 ONDERZOEK

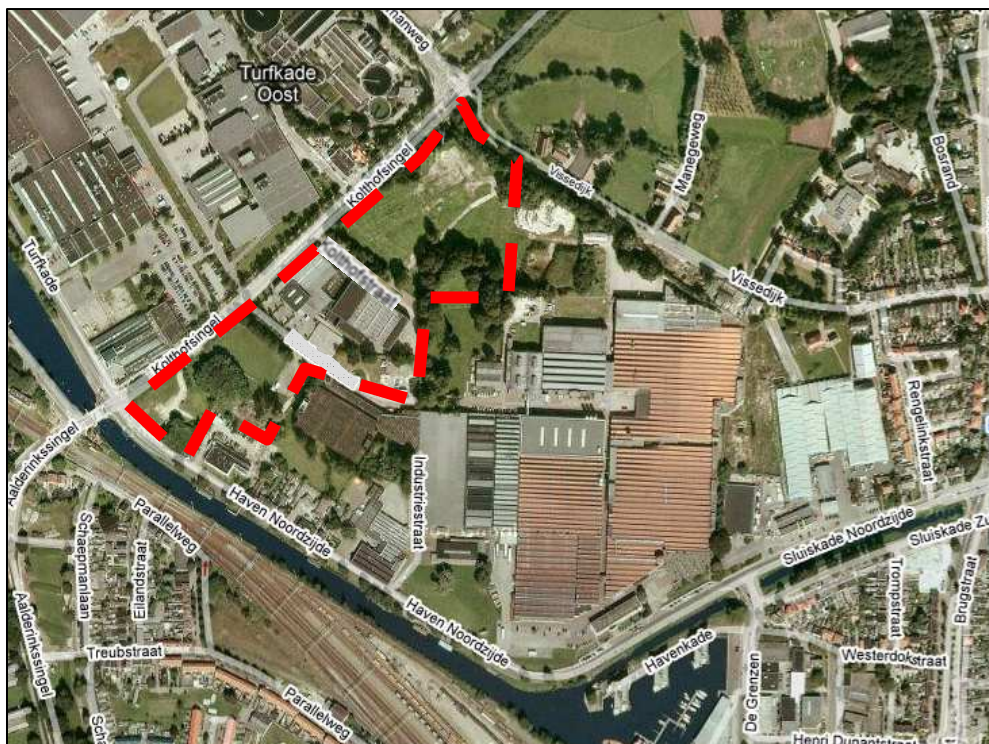
2.1 Inleiding

Ingevolge artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening vergaart het gemeentebestuur ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op achtereenvolgens de bestaande situatie, de huidige planologische situatie en het geldend beleid. De milieuaspecten en andere uitvoerbaarheidsaspecten worden in hoofdstuk 3 en 5 behandeld.

2.2 Bestaande situatie

Het Indiëterrein is onderdeel van de textielhistorie van Almelo. Het complex was tot 2001 in handen van Koninklijke Ten Cate nv. Dit bedrijf heeft als één van de weinige bedrijven de in de jaren '70 ingezette neergang van de textielverwerkende industrie overleefd doordat het bedrijf zich in de tachtiger en negentiger jaren is gaan richten op hoogwaardig textiel, kunststoffen en rubber. Het bedrijf is inmiddels uitgegroeid tot een internationale industriële onderneming. De bedrijfsvoering van Koninklijke Ten Cate nv. is de afgelopen jaren grotendeels naar andere locaties verplaatst.

Een deel van het complex is momenteel nog in gebruik door Nicolon. Dit bedrijf is onderdeel van Koninklijke Ten Cate nv. en gespecialiseerd in weefsels en/of gecoatete industriële foliën. Ook zijn er nog enkele andere bedrijven gevestigd op het Indiëterrein. Nicolon en de andere bedrijven zullen in de komende jaren worden verplaatst.



Afbeelding: luchtfoto Indiëterrein, inclusief indicatieve begrenzing De Velden (brom: <http://maps.google.com/>)

Op het Indiëterrein zijn met name aan de oostzijde diverse bedrijfsgebouwen aanwezig. Dit oostelijk deel is grotendeels verhard. Aan de westzijde van het complex zijn enkele bedrijfsgebouwen in een groene setting aanwezig. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het grootste deel van de westzijde van het Indiëterrein.

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn nog twee bedrijfsgebouwen aanwezig. De overige gebouwen in het plangebied zijn inmiddels gesloopt. De nog twee aanwezige bedrijfsgebouwen liggen centraal in het plangebied, direct ten zuiden van de oost-westverbinding Kolthofstraat. Het meest westelijke gebouw staat momenteel leeg. Dit gebouw ligt aan de Kolthofsingel. Het daarachter gelegen gebouw is nog in gebruik bij Expovorm Internationaal. Dit is een bedrijf dat zich bezig houdt met standbouw.



Afbeelding: het leegstaande gebouw langs de Kolthofsingel (links) en het nog in gebruik zijnde gebouw aan de Kolthofstraat (rechts)

Het overige deel van het plangebied is momenteel onbebouwd. Dit deel is hoofdzakelijk begroeid met gras en wat bomen.



Afbeelding: onbebouwd gebied, gezien vanaf de Haven Noordzijde (zowel links als rechts)

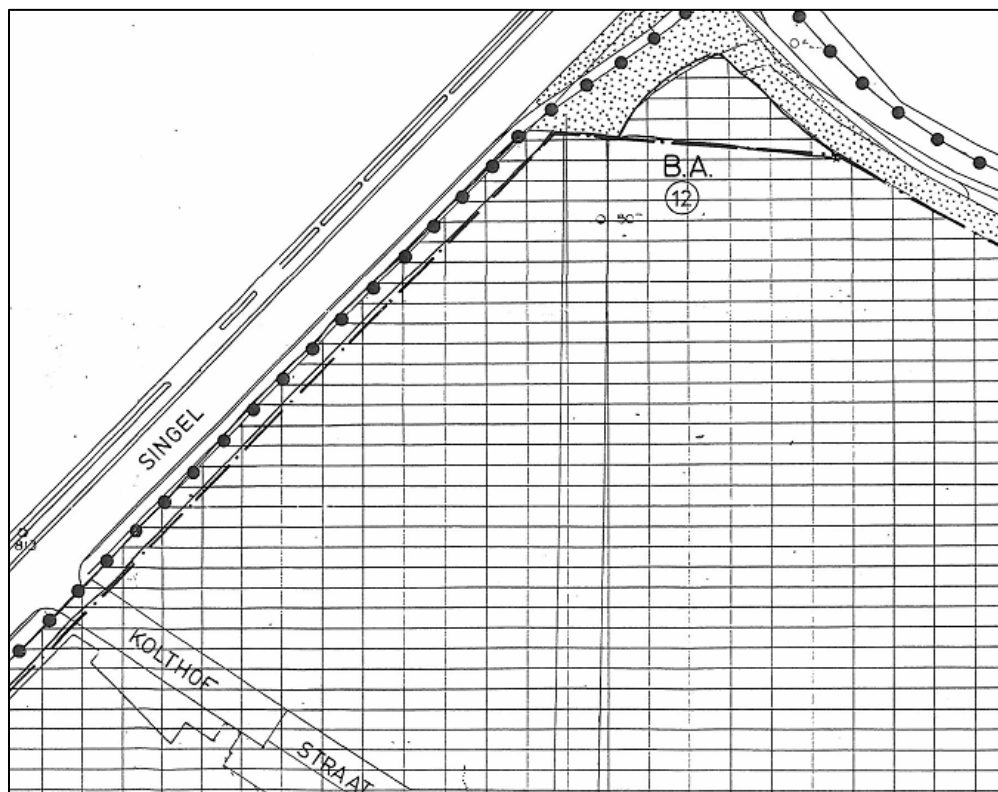
De weg ten zuiden van de twee gebouwen langs de Kolthofsingel vormt momenteel de centrale ontsluiting van het Indiëterrein. Deze straat is aangesloten op de doorgaande verkeersweg Kolthofsingel, welke onderdeel is van de stadsrondweg.



Afbeelding: ontsluiting Indiëterrein (links) en Kolthofsingel (rechts)

2.3 Huidige planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Turfkade 1". Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied tussen de Vissedijk, de woningen aan de Rengelinkstraat, de Sluiskade Noordzijde, de Haven Noordzijde en de Kolthofsingel. Het bestemmingsplan is door de gemeente vastgesteld op 2 september 1982 en grotendeels door Gedeputeerde Staten van de provincie goedgekeurd op 8 november 1983. Aan enkele delen van het bestemmingsplan is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden.



Afbeelding: uitsnede plankaart bestemmingsplan "Turfkade 1"

Het grootste deel van het plangebied is bestemd als "Bedrijven A". Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt voor bedrijven, behorend tot categorie 1 tot en met 4 als bedoeld in de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Inrichtingen. Aan de opgenomen vrijstelling voor bedrijven in categorie 5 en 6 is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden zodat deze vrijstellingsbevoegdheid niet van kracht is. Naast bedrijven zijn ook woningen toegestaan.

De maximum bouwhoogte van bouwwerken binnen de bestemming "Bedrijven A" bedraagt 12,00 meter. Op de plankaart is tevens een bebouwingsgrens aangegeven. Deze bebouwingsgrens geeft de lijn aan welke niet door bebouwing mag worden overschreden. Aan de westzijde is deze bebouwingsgrens op circa 5,00 meter van de Kolthofsingel gelegen. De inhoud van een woning is 500 m³, terwijl het bebouwingspercentage ten behoeve van een woning maximaal 75% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt. De bouwpercelen zijn daarbij niet expliciet op de plankaart weergegeven.

Een klein gedeelte van het plangebied, de hoek Kolthofsingel-Haven Noordzijde, is bestemd als "Bijzondere doeleinden". Deze gronden mogen worden gebruikt voor kantoorgebouwen, gebouwen die zijn bestemd voor de huisvesting van instellingen, inrichtingen of diensten op het gebied van onderwijs, cultuur, opvoeding, recreatie en verenigingsleven alsmede één bedrijfswoning per instelling, inrichting of dienst. Ook voor de bebouwing binnen de bestemming "Bijzondere doeleinden" geldt een maximum bouwhoogte van 12,00 meter en is er een bebouwingsgrens aangegeven.

Tenslotte zijn de Haven Noordzijde, de Vissedijk en de hoek Kolthofsingel-Vissedijk bestemd als "Verkeersdoeleinden". Deze gronden mogen worden gebruikt voor wegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en bermen. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming.

2.4 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. Door deze nota tracht het kabinet bij te dragen aan een versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en de borging van de veiligheid. Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Om een eenzijdige samenstelling van de bevolking te voorkomen, stimuleert het rijk meer variatie in het woningaanbod.

Om de trek van midden- en hogere inkomens uit de stad te voorkomen zijn volgens de Nota Ruimte meer hoogstedelijke woonmilieus nodig. Tegelijk blijft stedelijke vernieuwing en herstructurering dringend nodig om de leefbaarheid te vergroten. Nieuwe bebouwing ten behoeve van de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten zal grotendeels geconcentreerd tot stand komen in bestaand bebouwd gebied. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, zal door verdichting optimaal worden gebruikt.

De herontwikkeling van het Indiëterrein binnen bestaand stedelijk gebied draagt bij aan het bewerkstelligen van het Rijksbeleid zoals omschreven in de Nota Ruimte.

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid

Het rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. De Realisatieparagraaf is toegevoegd aan de Nota Ruimte.

In de Realisatieparagraaf zijn onder meer de volgende nationaal ruimtelijke belangen aangegeven:

1. Ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden en verbetering van de bereikbaarheid;
2. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
3. Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Ad 1: Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen binnen het nationale stedelijke netwerk (Twente). Het bestemmingsplan heeft als doel om het gebied te herontwikkelen.

Ad 2: Het bestemmingsplan draagt bij aan de bundeling van verstedelijking.

Ad 3: In het kader van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de milieukwaliteit en externe veiligheid (zie hoofdstuk 3).

AMvB Ruimte

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Onder de nieuwe Wro is een sterkere scheiding aangebracht tussen beleid en normstelling. Gemeenten, provincies en rijk leggen hun beleid vast in structuurvisies. Deze binden alleen de eigen bestuurslaag. Bestaande structuurplannen, streekplannen en nationale ruimtelijke plannen als de Nota Ruimte worden in het kader van het overgangsrecht aangemerkt als een structuurvisie en verliezen daarmee hun externe werking. De concrete beleidsbeslissingen in streekplannen en PKB's behouden in het kader van het overgangsrecht hun werking wel.

Om de doorwerking van nationale ruimtelijke belangen in provinciale en gemeentelijke plannen te waarborgen wordt op rijksniveau een AMvB Ruimte opgesteld. Er is voor gekozen om de 'nationale belangen' zoals genoemd in de Nota Ruimte beleidsneutraal vast te leggen in de eerste tranche AMvB Ruimte. Daarnaast kunnen provincies er toe overgaan om de provinciale belangen vast te leggen in een provinciale verordening. Zowel deze provinciale verordeningen als de AMvB Ruimte kunnen bepalingen bevatten rondom de verplichte doorwerking in bestemmingsplannen, beheersverordeningen of projectbesluiten.

De planning is dat de AMvB in werking treedt op 1 juli 2010. De AMvB Ruimte zal tevens onderdelen bevatten die nader dienen te worden geregeld in provinciale verordeningen. In het ontwerp van de AMvB dat ter inzage heeft gelegen is aangegeven dat ter bevordering van de bundeling van bebouwing en een zorgvuldig gebruik van de ruimte dient te worden bewerkstelligd dat een bestemmingsplan alleen nieuwe bebouwing kan toestaan binnen het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters daarbuiten.

Kaderrichtlijn Water

De kaderrichtlijn heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Deze kaderrichtlijn moet onderdeel zijn van het gemeentelijk beleid en derhalve ook van het ruimtelijk beleid. In dit verband is het Nationaal Bestuursakkoord Water relevant, welk op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van deze richtlijn is geactualiseerd. In dit akkoord zijn de inspanningen beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van de richtlijn en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoersplan tot 2020. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. In de Uitvoeringsagenda staat beschreven hoe uitvoering wordt gegeven aan de Nota Mobiliteit. Het beleid heeft betrekking op aanpassingen aan de hoofdwegenstructuur en het spoor netwerk alsmede landelijke maatregelen als rekeningrijden de OV chipkaart.

Het voorliggende bestemmingsplan is weliswaar hoofdzakelijk gericht op ontwikkeling, maar voorziet niet in aanpassingen van Rijks- of provinciale wegen danwel het spoorweganetwerk.

2.5 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De provincie Overijssel heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt het streekplan, het verkeer- en vervoerplan, het waterhuishoudingsplan en het milieubeleidsplan. De Omgevingsvisie is daarmee het provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel worden.

De in de Omgevingsvisie aangegeven ambitie van Overijssel is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi landschap. Een samenleving, waarin alle Overijsselaars zich thuis voelen en participeren. Met bloeiende steden als motoren voor cultuur en werkgelegenheid, ingebed in een landschap, waarin wonen, natuur, landbouw en water elkaar versterken. In de Omgevingsvisie is onderscheid gemaakt in de Groene en Stedelijke omgeving. Almelo behoort volgens de overzichtskaart tot de Stedelijke omgeving. Voor steden is het ontwikkelingsperspectief dat steden als motor fungeren, waarbij het gaat om gebieden voor dynamische en veerkrachtige woon-, werk- en voorzieningenmilieus waar de kwaliteiten en identiteit van de bestaande stad worden versterkt en benut voor herstructurering, transformatie, inbreiding en uitbreiding.

Voor de woonomgeving is de ambitie om aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus te hebben, die voorzien in de woonvraag. De provincie zet in op differentiatie in woonmilieus die nu en in de toekomst voldoende ruimte bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Dit stelt een duidelijke opgave, zowel aan nieuwbouw als aan herstructurering. Hiervoor is een sterke gemeentelijke regie, en regionale afstemming onmisbaar. De trendmatige ontwikkeling van de bevolking en de ontwikkeling van de huishoudens leiden ertoe dat er in Overijssel tot 2030 nog vraag is naar circa 69.800 woningen (waarvan 25.800 in Twente). Het getal is indicatief en exclusief de plancapaciteit die nodig is voor vervangende nieuwbouw.

Ten aanzien van de economie en het vestigingsklimaat is de hoofdambitie om een vitale en zichzelf vernieuwende regionale economie te hebben, met voldoende en aantrekkelijke vestigingsmogelijkheden voor kennisintensieve maakindustrie en midden- en kleinbedrijf (MKB). Het regionale MKB speelt in Overijssel een vooraanstaande rol. De provincie zet daarom niet in op de acquisitie van grote internationale ondernemingen, maar juist op de innovatiekracht van clusters en netwerken van kleine en middelgrote bedrijven. Grote ondernemingen, die de werking van Overijsselse clusters versterken zijn ook welkom. Voor de kennisintensieve maakindustrie zijn goede connecties met kennisinstellingen en andere bedrijven noodzakelijk om door nieuwe product-marktcombinaties concurrerend te blijven. Voor de concurrentiepositie en innovatiekracht zijn 'massa' en een creatief klimaat nodig in een netwerk van bedrijven en kennisinstellingen die elkaar versterken. Een bloeiende creatieve industrie met broedplaatsen van talent, technologie en tolerantie kan een extra impuls betekenen voor productontwikkeling en ook bijdragen aan een aantrekkelijk cultureel en creatief klimaat. In dit virtuele tijdperk blijkt fysieke nabijheid toch doorslaggevend voor de daadwerkelijke ontwikkeling van innovatieve en concurrerende product-marktcombinaties. Locaties voor deze bedrijven worden daarom geconcentreerd rond stedelijke gebieden. De locaties zullen zowel fysiek als virtueel goed bereikbaar zijn en een goede verbinding hebben met binnensteden en kennisconcentraties als universiteiten, hogescholen en ook het mbo. Doel is dat er in Overijssel voldoende, vitale werklocaties zijn die aansluiten bij de voortdurend veranderende wensen en eisen van het bedrijfsleven.

Voor de periode 2010 - 2020 is op basis van de nu geldende inzichten behoefte aan circa 1.315 ha netto nieuw bedrijfsterrein. Een deel van die behoefte kan worden gevonden via de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen. Omwille van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en tegelijkertijd voldoende beschikbaarheid van gevarieerde bedrijfslocaties zet de provincie in op herstructurering. De voordelen van herstructurering zijn:

- Ruimte op aanwezige bedrijventerreinen kan beter benut worden, doordat activiteiten die beter ergens anders kunnen plaatsvinden, worden verplaatst;
- Door samenwerking van overheid en ondernemers wordt gezamenlijk geïnvesteerd in de kwaliteit van de bedrijventerreinen. Hierdoor hoeven bedrijven niet naar een nieuw terrein omdat het oude niet meer voldoet;
- Betere samenstelling van bedrijventerreinen doordat bedrijven selectief uitgeplaatst kunnen worden, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten of vervoersbewegingen;
- Aanknopingspunt om professioneel beheer van de bedrijventerreinen, bijvoorbeeld parkmanagement, te starten.

Vanwege de benodigde 'massa' en om de landschappelijke kwaliteit zoveel mogelijk te behouden, wil de provincie de regionale markt voor bedrijfslocaties bedienen vanuit de stedelijke netwerken.

Geconcludeerd kan worden dat de gewenste herontwikkeling van het Indiëterrein tot woongebied en bedrijventerrein (herstructurering) uitvoering geeft aan het beleid zoals dat is vastgelegd in de Omgevingsvisie van de provincie. Het onderhavige bestemmingsplan maakt de herstructurering van een het bestaande verouderde bedrijventerrein mogelijk en sluit daarbij aan bij de Omgevingsvisie. Ten aanzien van de herontwikkeling naar woongebied, welke via andere bestemmingsplannen mogelijk zal worden gemaakt, zal vooruitlopend op een woonvisie voor de gehele gemeente Almelo op korte termijn een onderbouwing worden opgesteld. Hiervoor zal afstemming met buurgemeenten en Gedeputeerde Staten plaatsvinden.

Omgevingsverordening

De provincie heeft op 1 juli 2009 de Omgevingsverordening vastgesteld. Hierin zijn onder meer regels ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen opgenomen.

In de Omgevingsverordening zijn voor het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan de volgende relevante regels opgenomen:

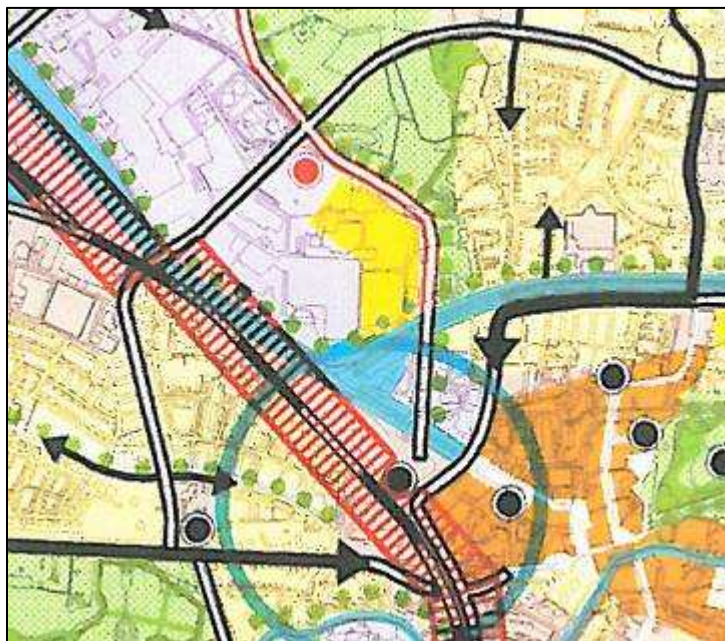
- Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. In afwijking hiervan kunnen bestemmingsplannen voorzien in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van stedelijke voorzieningen om te voldoen aan een bovenregionale behoefte voor zover deze bestemmingsplannen gebieden betreffen die onderdeel uitmaken van stedelijke netwerken. Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen in een stedelijke netwerk (netwerkstad Twente) en mag dus voorzien in onder meer woningbouw en bedrijventerreinen voor een bovenregionale behoefte.
- In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Tevens wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd. Gelet op de bijbehorende kaart is "bedrijventerreinen" het gebiedskenmerk voor het gehele plangebied. In het onderhavige bestemmingsplan is uitgegaan van een herstructurering van het bestaande verouderde bedrijventerrein.
- Bestemmingsplannen voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet alleen in de realisatie van bedrijfswoningen.
- Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de totstandkoming van nieuwe bedrijventerreinen (werklocaties voor bedrijvigheid en/of kantoren) indien de nieuwe bedrijventerreinen naar aard, omvang en locatie in overeenstemming zijn met de gemeentelijke bedrijventerreinenvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel. Het plangebied van dit onderhavige bestemmingsplan is momenteel ook al in gebruik als bedrijventerrein en is daarom niet aan te merken als een nieuw bedrijventerrein.

Geconcludeerd kan worden dat de via het bestemmingsplan mogelijk gemaakte herstructurering van het bestaande bedrijventerrein past in de Omgevingsverordening.

2.6 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Almelo: Symbiose tussen stad en land

Het structuurplan Almelo is in 2003 door de gemeenteraad van Almelo vastgesteld en in 2006 en tweemaal in 2008 op onderdelen gewijzigd. Het structuurplan is te beschouwen als een ontwikkelingsvisie voor geheel Almelo. De in het structuurplan beschreven randvoorwaarden en ontwikkelingen zijn vastgelegd in een bij het structuurplan behorende plankaart. De herzieningen hebben geen betrekking op het onderhavige plangebied.



Afbeelding: uitsnede plankaart structuurplan Almelo

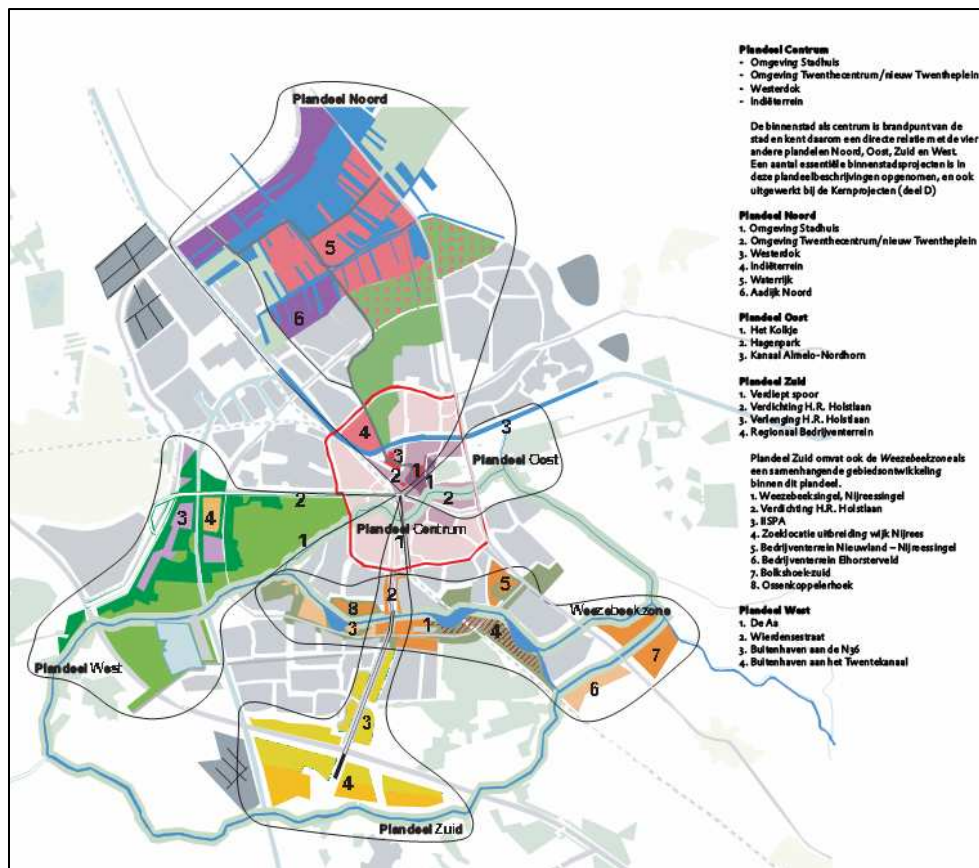
Het grootste deel van Indië is aangewezen als bestaand werkgebied. Alleen de oostzijde van het gebied is aangewezen als reeds ontworpen woongebied. Indië wordt in het structuurplan genoemd als nieuwe binnenstedelijke locatie die er voor zal zorgen dat het gebied Turfkade en de nieuw te ontwikkelen locatie Aadorp op het centrum van Almelo worden aangesloten. Indië zou naast bedrijven ook ruimte moeten bieden aan circa 250 woningen.

De Kolthofsingel behoort volgens het structuurplan tot de bestaande lokale hoofdwegen. Aan de noordzijde van Indië wordt ter hoogte van de Vissedijk een nieuwe lokale hoofdweg voorzien. Op de hoek van de Kolthofsingel en de nieuwe lokale hoofdweg is ruimte voor een nieuw oriëntatiepunt. De hoek Kolthofsingel-Haven Noordzijde is onderdeel van een zone die is aangemerkt als ontwikkelingsas met hoogbouw. De Haven Noordzijde tenslotte is aangewezen als recreatieve fietsroute.

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte herontwikkeling (fase 1 van Indië) komt overeen met het structuurplan. Voor de volgende fase van Indië (fase 2) zal het structuurplan worden aangepast, in overeenstemming met de gewenste herontwikkeling tot woningbouw, zie ook Masterplan Almelo.

Masterplan Almelo

De gemeente Almelo heeft voor haar grondgebied in 2004 het Masterplan Almelo vastgesteld. Het Masterplan vormt het ontwikkelingskader voor de stad richting 2030. Het doel van het Masterplan is een betere stedelijke en ruimtelijke ontwikkeling van Almelo, een sterkere positie van Almelo in de regio, en een grotere aantrekkingskracht van Almelo op doelgroepen die nu ondervertegenwoordigd zijn. Het Masterplan is te beschouwen als een raamwerk voor afzonderlijke plannen.



Afbeelding: vijf samenhangende plandelen in het Masterplan

Almelo is in het Masterplan opgedeeld in vijf samenhangende plandelen. Het Indiëterrein is gelegen in de plandelen Centrum en Noord. Het plandeel Centrum wordt als de belangrijkste pijler van de ruimtelijke visie gezien en daarmee ook als het belangrijkste plandeel. Voor het plandeel Centrum is daarom een uitwerking van het Masterplan opgenomen (Binnenstadplan). In het Binnenstadplan is het plandeel opgedeeld in deelgebieden. Het Indiëterrein behoort tot het deelgebied 'Opgerekte' binnenstad. Binnen dit deel van de binnenstad is ruimte voor binnenstedelijke woonmilieus. Bij een aantal locaties in dit deel van de binnenstad zal functieverandering of vernieuwing gaan plaatsvinden, zoals het Indiëterrein. Voor deze ontwikkelingen wordt aangegeven dat geprofiteerd kan worden van de nabijheid van stedelijke functies en levendigheid. De plannen voor deze locaties zorgen voor nieuwe bijzondere woonmilieus en helpen de stad in balans te brengen. Het Indiëterrein wordt daarbij aangemerkt als essentieel voor het slagen van de uitgangspunten van het Masterplan, waardoor het Indiëterrein is aangewezen als Kernproject van het Masterplan. In het Masterplan wordt voor het Indiëterrein uitgegaan van de realisatie van 300-350 woningen.

Ten noorden van het Indiëterrein wordt de transformatie van het groengebied tot een nieuw stadspark (Noorderpark) voorzien. Tussen het Noorderpark en het Indiëterrein zal de Noordallee (inmiddels omgedoopt tot Burgemeester Schneiderssingel) komen. Deze allee vormt een belangrijke ontsluiting van de binnenstad vanuit het noorden.

Gebieden als het Indiëterrein zouden volgens het Masterplan nieuwe ruimte kunnen bieden aan bedrijven waarvoor het stedelijke karakter zeer belangrijk is. De landschappelijke kwaliteiten van het Noorderpark en het kanaal bieden bovendien aanknopingspunten voor een woongebied met twee gezichten. Voor het Indiëterrein is daarom aangegeven dat centrumstedelijke woonmilieus zullen worden gecombineerd met nieuwe soorten van bedrijvigheid en dienstverlening. Parkachtige, gestapelde villa's en een waterfront van grondgebonden laagbouw sluiten beter aan bij de kwaliteiten van de locatie dan suburbane of hoogbouwachtige bebouwing. De waardevolle en beeldbepalende gebouwen van de textielverwerkende industrie completeren de locatie. Bezoekers vanuit het noorden zullen via de Noordallee het Indiëterrein zien als vooraankondiging van het centrum. Bij de ontwikkeling van het Indiëterrein zal tenslotte rekening worden gehouden met de milieuregels vanwege het naastgelegen terrein Turfkade. In het Masterplan is aangegeven dat bedrijven met zware milieueisen uit deze omgeving worden geweerd.

Detailhandelsstructuurvisie

Om ongewenste ontwikkelingen ten aanzien van de ruimtelijke detailhandelsstructuur tegen te gaan en nieuwe initiatieven te toetsen heeft de gemeente op 18 november 2008 een detailhandelsstructuurvisie vastgesteld. In deze visie zijn uitgangspunten ten aanzien van de winkelstructuur en volumineuze detailhandel geformuleerd. Het gaat daarbij om de volgende uitgangspunten:

- Het centrum van Almelo verstreken als belangrijkste recreatieve winkelgebied;
- Op wijkniveau levensvatbare winkelcentra voor dagelijkse voorzieningen realiseren;
- Winkels in woninginrichting zoveel mogelijk clusteren op de woonboulevard;
- Beperkt ruimte bieden voor bouwmarkten en tuincentra op perifere locaties;
- Buiten de genoemde centra en locaties geen nieuwe winkelvoorzieningen toestaan.

Het plangebied Indië is niet aangewezen als onderdeel van het winkelgebied. Wel is berekend dat ten aanzien van bouwmarkten er in Almelo ruimte is voor een extra bouwmarkt. Om er voor te zorgen dat alle inwoners op niet al te grote afstand een goed doe-het-zelfaanbod tot hun beschikking hebben is het gewenst is om een goede ruimtelijke spreiding over de kern te hebben. Gelet op de huidige situatie wordt in de detailhandelsstructuurvisie geadviseerd om een locatie te zoeken in het noordelijk deel van de kern.

Voor wat betreft het aanbod in woninginrichting geldt dat er geen aanleiding is om het aanbod te vergroten. Voor het toekomstig functioneren van de Almelose woonboulevard is het gewenst om eventuele nieuwe initiatieven in deze branche te concentreren in de woonboulevard.

Waterplan Almelo

Naar aanleiding van de ambitieuze doelstelling van het Waterpact van Twente om de milieubelasting binnen de waterkringloop met een factor 20 te verminderen heeft de gemeente in 2002 een Waterplan vastgesteld.

In het Waterplan is aangegeven het vasthouden van water de voorkeur verdient. Wanneer dit niet meer mogelijk is, wordt zoveel mogelijk water geborgen. Daarbij speelt de waterkwaliteit een belangrijke rol; water van verschillende kwaliteit (de stedelijke en landelijke waterstromen) wordt zoveel mogelijk gescheiden. Wanneer ook berging niet meer mogelijk is, wordt het water tenslotte afgevoerd. In Almelo wordt het overtollige, schone grondwater enerzijds benut voor hergebruik in de waterketen, anderzijds voor voeding van de beken. Wanneer de kwaliteit van het drainagewater dit niet toestaat, wordt aangesloten op de vuilwaterriolering en afgevoerd naar de RWZI's.

Voor nieuwe bebouwing wordt afhankelijk van de lokale situatie en mogelijkheden, op maat invulling gegeven aan de algemene gidsprincipes, waarbij geldt er geen relatief schoon water wordt afgevoerd naar de RWZI. De uitbreidingen mogen het watersysteem zowel kwalitatief als kwantitatief niet nadelig beïnvloeden. Dit betekent "grondwaterneutraal" bouwen, retentie van gebiedseigen water en het voorkomen van vervuiling. Afhankelijk van de lokale situatie en mogelijkheden wordt hier op maat invulling aan gegeven. Hierbij geldt dat alle nieuwe percelen waar afvalwater vrijkomt, worden voorzien van een aansluiting op de riolering.

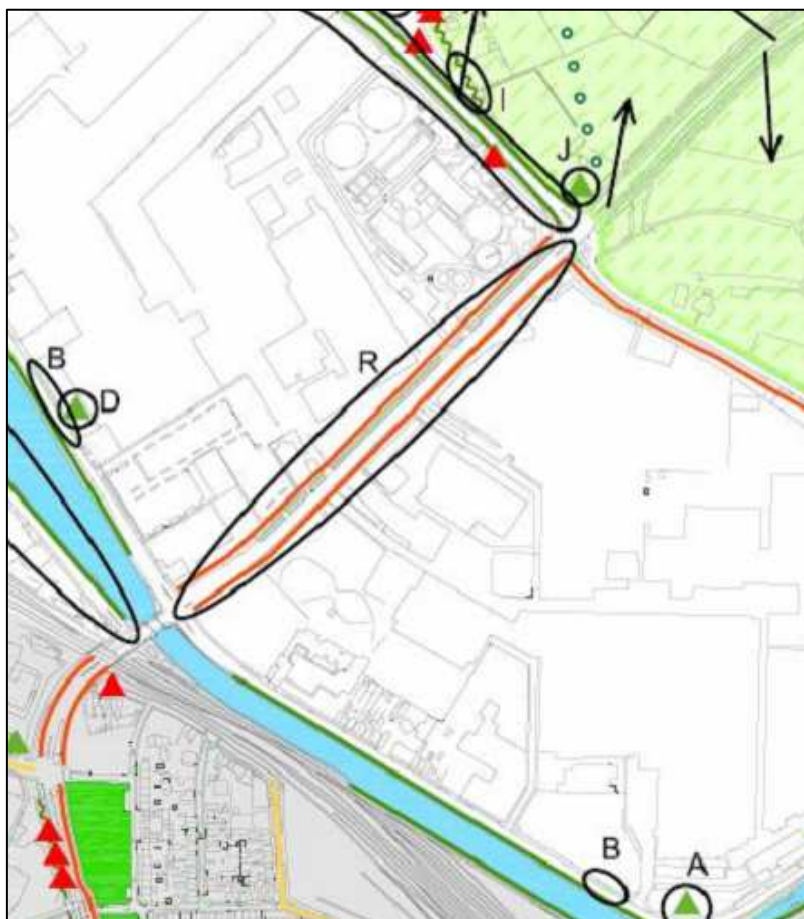
Gemeentelijk rioleringsplan 2006 t/m 2010

De gemeente heeft voor de periode 2006 t/m 2010 een gemeentelijk rioleringsplan opgesteld. Dit rioleringsplan is de gemeentelijke visie op de aanleg en het beheer van de riolering. Ook is gekeken naar grondwater en waterkwaliteit (baggeren). Enkele speerpunten voor de korte en lange termijn zijn:

- Het scheiden van vuile en schone waterstromen door afkoppeling;
- In 2050 minimaal 25% van het verhard oppervlak afgekoppeld;
- Oplossen grondwaterproblemen door mee te liften met renovatie en rioolvervanging cq. afkoppeling.

Bomenstructuurplan

De gemeente heeft een bomenstructuurplan in voorbereiding. Hierin is voor de Turfkade (inclusief plangebied De Velden) het plaatselijk aanplanten van een enkele solitaire boom of het stimuleren van aanplant van bomen op particulier terrein om te zorgen voor enkele groene accenten langs de boomloze wegen op het bedrijventerrein als richtlijn aangegeven. Voor het bedrijventerrein Turfkade zijn daarbij verschillende maatregelen voorgesteld. Eén van die maatregelen heeft betrekking op plangebied De Velden. Het gaat om de Kolthofsingel.



Afbeelding: uitsnede kaart voorgestelde maatregelen bomenstructuurplan

Voor de Kolthofsingel is voorgesteld om de huidige bomenstructuur in stand te houden en het beeld van tweezijdige begeleiding met bomen te versterken. Op de lange termijn, wanneer grootschalige vervanging aan de orde is, wordt de structuur omgevormd naar een tweezijdige bomenrij met uitheemse boomsoort in aansluiting op het zuidelijke deel van de binnenstadsring.

Voor de toekomstige Burgemeester Schneiderssingel is ter hoogte van plangebied De Velden een aaneengesloten 1-zijdige bomenrij met aan de andere zijde los verspreid staande boomgroepen of solitaren als structuur aangegeven.

Beeldkwaliteitsplan

Voor Almelo is een welstandsnota vastgesteld. Hierin is het welstandsbeleid en de welstandstoets opgenomen. Aan de hand van deze welstandsnota, welke ingaat op de huidige bebouwde situatie, kan de welstandscommissie plannen in de gemeente toetsen. De nota is daarmee een beheersinstrument en bevat geen ontwikkelingsvisie. Voor gebieden zoals de Indiëlocatie waar sprake is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en/of grootschalige aanpassingen biedt de welstandsnota geen toetsingsmogelijkheden. In dat geval wordt een afzonderlijk stedenbouwkundig kader zoals een beeldkwaliteitplan geformuleerd, met daaraan gekoppeld welstandscriteria.

Voor projecten waarvan de ontwikkeling over een aantal jaren gefaseerd wordt en voor locaties en/of gebouwen die aandacht vereisen vanwege hun ligging en de daaraan gekoppelde uitstraling op de omgeving wordt een supervisieteam aangesteld. De welstand beoordeelt de algehele ontwikkeling aan de hand van het Ontwikkelplan en het Beeldkwaliteitsplan. Op specifieke punten inspireert en bewaakt het supervisieteam de ontwikkelkwaliteit.

Voor het Indiëterrein is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (d.d. februari 2010). Hierin is aangegeven dat gezien de ligging in het stedelijk gebied, de grootte van het terrein en de aanwezigheid van bijzondere elementen gesteld kan worden dat de gewenste sfeer gedicteerd wordt door de centraal staande genius loci. Dit betekent dat alle randen een verschillende karakteristiek hebben: een grens aan het Overijssels kanaal, aan de binnenstadsring Kolthofsingel, aan de toekomstige Burgemeester Schneiderssingel, en aan het kanaal Almelo-Nordhorn. In het gebied worden de bestaande verschillende elementen gewaardeerd en als uitgangspunt genomen voor de verdere ruimtelijke opzet. Het gaat hierbij om grote bomengroepen, bijzondere gebouwen en bestratingmaterialen, de watertoren, en herkenbare lijnen. Het motto voor de ontwikkeling van Indië, Almelo is "weven". In het gebied worden verschillende kwaliteiten verweven. Zo worden oud en nieuw, stad en land, wonen en werken, water en groen, jong en oud, goedkoop en duur, gemixt.

Voor de zone "De Velden" is aangegeven dat het gebied gekarakteriseerd kan worden als een representatieve werklocatie. Dit houdt in dat de bedrijven en kantoren die zich hier vestigen gemakkelijk bereikbaar zijn en goede mogelijkheden hebben om zich te presenteren. De bedrijven aan de Kolthofsingel hebben een formele en representatieve uitstraling.



De overige straten sluiten zoveel mogelijk aan op de rest van Indië, Almelo. Het totaalbeeld geeft een ruime en rustige indruk waarin de bestaande grote bomen harmonieus zijn opgenomen. Aan de oostzijde loopt de werkzone in de vorm van groene pleinen en woonwerk kavels naadloos over in de groene zone.

Afbeelding: zone "De Velden"

De representatieve werklocaties aan de Kolthofsingel kenmerken zich door de formele straat waaraan losse bebouwing in één rooilijn is geprojecteerd. Ieder gebouw heeft zijn eigen buitenruimte die merendeels in gebruik wordt genomen voor de eigen parkeerbehoefte. Doorzichten tussen de gebouwen zijn mogelijk om zicht te krijgen op de achterliggende bomengroepen en de woningen in de overgangszone. De hoekkavels onderscheiden zich door gebouwen die hoger zijn dan de naastliggende.

De ontsluiting van de nieuwe werkfuncties wordt zoveel mogelijk vanuit de nieuwe straten van Indië Almelo georganiseerd. Hiermee wordt de verkeersafwikkeling over de Kolthofsingel gewaarborgd. Het parkeren wordt, gezien vanuit de Kolthofsingel, tussen of achter de bebouwing opgelost met als principe dat de bedrijven parkeren op eigen terrein. Gezamenlijk gebruik van parkeerplaatsen en dubbelgebruik buiten de werkuren wordt aangemoedigd, maar niet afgedwongen. Opslag vindt binnen plaats.

Qua omvang van gebouwen zal naar een redelijke aansluiting met de nieuwe woonbebouwing worden gezocht. Gedacht wordt aan gebouwen met een footprint variërend tussen 200 en 1.200 m² en een bouwhoogte van 6,00 tot 12,00 meter. Op de noordelijke en zuidelijke hoeken van het plangebied zijn grotere gebouwen (boegbeelden van het plangebied) gewenst.

3 UITGANGSPUNTEN

3.1 Inleiding

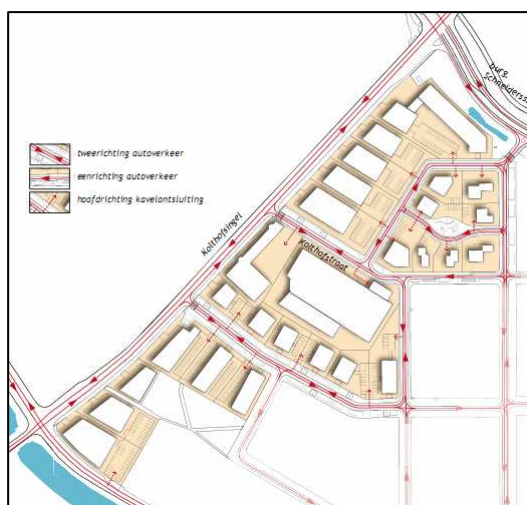
Het Indiëterrein zal de komende jaren gefaseerd worden herontwikkeld tot stedelijk woon- en werkgebied. De zone langs de Kolthofsingel zal daarbij als eerste worden herontwikkeld, mede omdat dit gebied momenteel grotendeels onbebouwd is. Voor deze 1^e fase van Indië is inmiddels een stedenbouwkundig plan (concept) opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om de voorgenomen ontwikkelingen uit het stedenbouwkundig plan voor de 1^e fase mogelijk te maken. Er wordt daarbij ook rekening gehouden met de huidige (milieu)regelgeving. In dit hoofdstuk zullen de uitgangspunten die aan het voorliggende bestemmingsplan ten grondslag liggen worden toegelicht.

3.2 Planbeschrijving

Voor de 1^e fase van Indië is door Urhahn Urban Design een concept-stedenbouwkundig plan "De Velden" (sp) opgesteld. In het sp zijn aan de hand van een proefverkaveling de grenzen tussen het openbaar en uitgeefbaar gebied vastgelegd. Tevens zijn uitwerkingsregels voor het uitgeefbaar gebied aangegeven, zoals programmatische mogelijkheden, bouwhoogtes, plaats van bebouwing op de kavel, en parkeeroplossingen. De uiteindelijke verkaveling zal worden bepaald door de marktontwikkelingen.

Openbaar gebied

Het plangebied zal worden ontsloten door twee bestaande straten die aansluiten op de Kolthofsingel. Door deze straten te handhaven kunnen veel waardevolle bomen worden gehandhaafd. Tevens zal er in het noordelijk deel een nieuwe straat worden gerealiseerd. Deze nieuwe straat kan in de toekomst aan de aan te leggen Burgemeester Schneiderssingel worden gekoppeld. Tevens zullen in de 2^e fase van de herontwikkeling van het Indiëterrein enkele straten worden doorgetrokken zodat er een verbinding is tussen fase 1 en 2. De straten in het plangebied zullen 7,00 meter breed worden om zo voldoende ruimte te bieden voor werkverkeer en tevens veiligheid te garanderen voor langzaam verkeer.

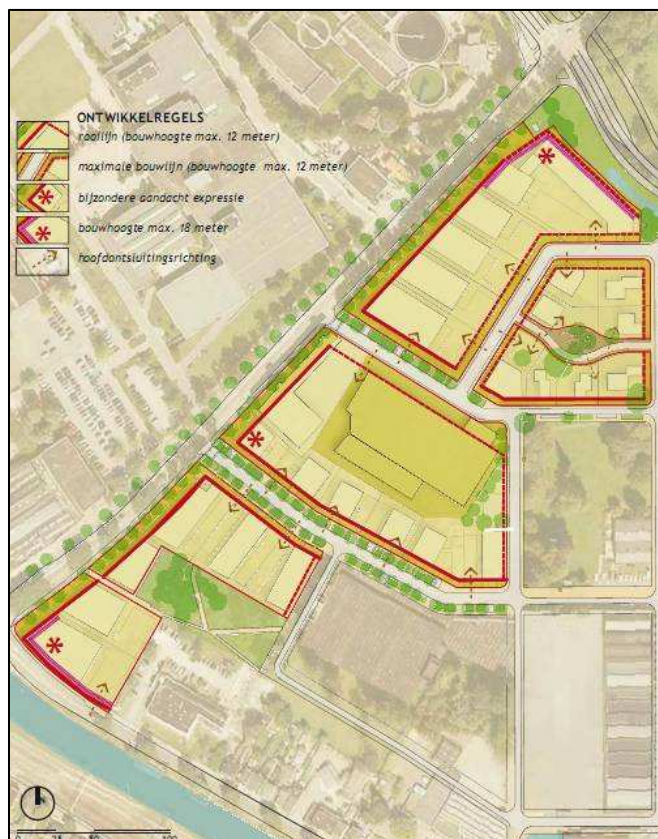


Afbeelding: verkeersontsluiting

In het plangebied worden twee openbare plekken voorzien. Deze twee plekken komen ter plaatse van twee bestaande groepen volwassen bomen. Deze openbare plekken zullen een belangrijke rol gaan vervullen voor de bedrijven en toekomstige omwonenden.

Uitgeefbaar gebied

Omdat de toekomstige eigenaren en gebruikers van De Velden nog niet bekend zijn biedt het stedenbouwkundig plan betrekkelijk veel ontwikkelingsvrijheid voor nieuwe bedrijven. Er zijn veel bedrijfstypen mogelijk. De milieuhinder van de bedrijven zal echter wel een belangrijk ordenend principe worden zodat woningbouwontwikkeling in de directe omgeving niet belemmerd wordt. De nieuwe bebouwing in het plangebied komt vrij op de uit te geven kavels te staan. Daarom geldt er voor bebouwing een minimale afstand van 3,00 meter tot de kavelgrens. In het stedenbouwkundig plan wordt een maximale bouwhoogte van 12,00 meter aangehouden (met uitzondering van twee locaties) maar daarbij geldt wel dat de kapvorm binnen deze maximale bouwhoogte vrij is. Verder zijn er rooilijnen en bouwgrenzen aangegeven en wordt er een parkeeroplossing voor de verschillende deelgebieden voorgeschreven.



Afbeelding: ontwikkelregels

De hoek Kolthofsingel-Haven Noordzijde is in het stedenbouwkundig plan aangemerkt als bepalend voor het imago van Indië als geheel. Er is op de hoek ruimte voor één of twee gebouwen. Het kavel zal twee gezichten hebben, één naar de Kolthofsingel en één naar het kanaal. De massa van de bebouwing zal aansluiten bij de ruimtelijkheid van de singel, het kanaal en het bestaande kantoorgebouw aan de Haven Noordzijde. De maximale bouwhoogte van de bebouwing op het kavel bedraagt daarom 16,00 meter.

Ook de hoek Kolthofsingel-Vissedijk (en in de toekomst de Burgemeester Schneiderssingel) is aangemerkt als zichtlocatie. De maximale bouwhoogte van de bebouwing op het kavel bedraagt daarom ook hier 16,00 meter. Het kavel zal een gezicht krijgen aan de Kolthofsingel en een gezicht aan de toekomstige Burgemeester Schneiderssingel).

De kantoorruimte aan de Kolthofsingel 15 zal in eerste instantie worden hergebruikt, net als de achterliggende loods. De kantoorruimte komt niet helemaal overeen met de voorgenomen verkaveling van het plangebied. Indien het kantoorpand in de toekomst gesloopt gaat worden zal de nieuwbouw gaan voldoen aan de nieuwe verkaveling.

Voor het grootste deel van De Velden wordt uitgegaan van een programma van kantoren, maatschappelijke voorzieningen (niet zijnde geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder) en midden- en kleinbedrijf (MKB). In de noordoostelijke zone worden in aansluiting op de 2^e fase ook woonwerkfuncties toegestaan.

In de Velden wordt uitgegaan van hoofdzakelijk midden- en kleinbedrijf. Er zal niet meer dan circa 6.500 m² en circa 8.500 m² maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd. Het aantal te realiseren woningen zal circa 6 bedragen.

Ten aanzien van kantoren wordt opgemerkt dat de gemeenteraad op 26 januari 2010 in het kader van de zogenaamde marsroute heeft ingestemd met een planning die voor heel Almelo uitgaat van een gemiddelde jaarlijkse toe te voegen metrage kantoorruimte van 3.500 m². Dit metrage is afkomstig uit de in voorbereiding zijnde nota "bedrijventerrein in perspectief tot 2020"¹ en is gebaseerd op de historische ontwikkeling in Almelo. Inmiddels zijn in het kader van netwerkstad Twente de ontwikkelingen in de Twentse steden afzonderlijk en in relatie tot elkaar bekeken. Het resultaat hiervan is dat Almelo met haar inschatting in de juiste richting zit, zeker gelet op de huidige economische situatie. In de in voorbereiding zijnde nota wordt uitgegaan van concentratie van kantoren in een tweetal gebieden, zijnde de binnenstad en de zudentree (omgeving H.R. Holstlaan). Het Indië-terrein grenst aan de binnenstad en kan met name voor het zuidelijk deel worden beschouwd als een verlengstuk van de stationsomgeving. In verband met externe veiligheid gelden er echter beperkingen in de eerste 200 meter vanaf het spoor (zie paragraaf 3.3.4). Vandaar dat een spreiding van kantoren over het Indië-terrein aanvaardbaar wordt geacht. Daarbij is uitgegaan van maximaal 7.000 m² voor het gehele Indië-terrein, waarbij kantoren in fase 1 zullen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan voor De Velden is dat vastgelegd doordat in de eerste 200 meter maximaal 1.500 m² kantoor is toegestaan en maximaal 5.000 m² kantoor in het overige deel. Het maximaal te realiseren oppervlak zelfstandig kantoor bedraagt daarmee 6.500 m². Daarbij geldt dat het bestemmingsplan betrekking heeft op een planperiode van 10 jaar. De verwachting is dat het maximum oppervlak kantoren niet volledig zal worden gerealiseerd omdat er sprake is van een gemengd gebied en andere functies zoals bedrijven ook mogelijk zijn. Als het maximaal te realiseren oppervlak aan kantoor wel volledig wordt gerealiseerd zullen er jaren overheen gaan voordat het maximum oppervlak is gerealiseerd. Het voor de komende 10 jaar maximaal te realiseren oppervlak kantoren op het Indië-terrein voldoet aan de in voorbereiding zijnde nota "bedrijventerrein in perspectief tot 2020". Er blijft ruim voldoende m² bruto vloeroppervlak over voor de andere locaties binnen de gemeente.

¹ het college van B&W heeft medio 2009 ingestemd met de nota "bedrijventerrein in perspectief tot 2030". Momenteel komen de laatste opmerkingen van de buurgemeenten binnen waarna de nota (met de opmerkingen) ter vaststelling aan de raad zal worden aangeboden. Vooruitlopend hierop zijn de resultaten reeds in de vermelde marsroute meegenomen.

Verder zijn in het gebied waar bedrijfswoningen kunnen worden gerealiseerd enkele kantoren komen. Dit betreft echter zeer specifieke lokale markt vraag, bijvoorbeeld de accountant die direct achter zijn eveneens te kopen huis een klein kantoor wil hebben. Dit zijn niet de zelfstandige kantoren waar het beleid zich op richt.

Voor parkeren wordt uitgegaan van de C.R.O.W. normen.

Recentelijk is een omgevingsvergunning verleend voor een autowasstraat op de hoek Kolthofstraat-Kolthofsingel.

3.3 Uitvoerbaarheid

3.3.1 Geluid

Algemeen

Sinds begin jaren '80 is de Wet geluidhinder van kracht. De wet heeft tot doel om de geluidsoverlast voor nieuwe geluidsgevoelige functies te beperken. Volgens de Wet geluidhinder zijn woningen, scholen en bepaalde medische voorzieningen (met een nachtfunctie) te beschouwen als geluidsgevoelige functies. Indien een geluidsgevoelige functie binnen een geluidszone van een weg met een snelheidsregime van 50 km/u of meer, spoorweg of industrieterrein mogelijk wordt gemaakt, zal door middel van een akoestisch onderzoek worden nagegaan wat de geluidsbelasting ter plaatse van de geluidsgevoelige functie zal zijn. Daarbij geldt dat de voorkeurgrenswaarde 48 dB (in geval van wegverkeer), 55 dB (in geval van spoorweg) of 50 dB(A) (in geval van een gezoneerd industrieterrein) bedraagt. Indien de geluidsbelasting op de gevel hoger is kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld tot maximaal 63 dB (in geval van wegverkeer), 68 dB (in geval van spoorweg) of 55 dB(A) (in geval van een gezoneerd industrieterrein). Bij een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde dient echter altijd te worden nagegaan of er maatregelen mogelijk of haalbaar zijn om de betreffende geluidsbelasting op de gevel te reduceren.

In de 1^e fase van Indië worden bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen (geen geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder) voorzien. Deze functies zijn niet geluidsgevoelig als bedoeld in de Wet geluidhinder en hoeven daarom ook niet akoestisch te worden onderzocht. Dat geldt niet voor de (bedrijfs)woningen aan de oostzijde van het plangebied. Deze (bedrijfs)woningen zullen als overgang naar de 2^e fase van Indië worden gerealiseerd. Omdat de (bedrijfs)woningen permanent zullen worden bewoond zijn deze aan te merken als geluidsgevoelige functies.

Wegverkeer

Gelet op de Wet geluidhinder geldt voor stedelijke wegen als de Kolthofsingel een geluidszone met een breedte van 200,00 meter vanaf de rijbaan. De bedrijfswoningen in de 1^e fase zullen binnen 100,00 meter van de Kolthofsingel komen en daarmee binnen de geluidszone van deze weg. Voor de (bedrijfs)woningen is derhalve akoestisch onderzoek vanwege het wegverkeer op de Kolthofsingel noodzakelijk. In juli 2010 is door Cauberg-Huygen akoestisch onderzoek uitgevoerd door het gehele Indië-terrein, inclusief de voorziene (bedrijfs)woningen in De Velden. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er vanwege het verkeer op de toekomstige Burgemeester Schneidersingel geen sprake zal zijn van een geluidsbelasting die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde. Er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Spoorwegverkeer

De spoorlijn ten zuiden van Indië heeft gelet op het Besluit geluidhinder spoorwegen een geluidszone van 400,00 meter vanuit de buitenste spoorstaaf. Een deel van de bedrijfswoningen ligt binnen deze geluidszone. Voor de bedrijfswoningen is derhalve akoestisch onderzoek vanwege spoorverkeer noodzakelijk. In april 2010 is door Cauberg-Huygen akoestisch onderzoek uitgevoerd door het gehele Indië-terrein, inclusief de voorziene bedrijfswoningen in De Velden. Daaruit blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de (bedrijfs)woningen in De Velden lager is dan de voorkeurgrenswaarde vanwege spoorweglawaai. Er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

Industrieterrein Turfkade en het plangebied van dit bestemmingsplan zijn momenteel onderdeel van het gezoneerde industrieterrein Turfkade (zie ook paragraaf 3.3.7). Gelet op het geluidsbeleid zijn woningen op een gezoneerd industrieterrein niet toegelaten. Het plangebied zal echter gedezoneerd gaan worden. Zo zal Nicolon het Indiëterrein op korte termijn verlaten. De dezonering van het industrieterrein zal ter plaatse van het Indiëterrein vorm krijgen door de nieuwe bestemmingsplannen voor het Indiëterrein. Daarmee wordt woningbouw op het Indiëterrein mogelijk. Voor de rest van het industrieterrein Turfkade Oost is de dezonering in voorbereiding.

Omdat de dezonering van de rest van het industrieterrein Turfkade momenteel in voorbereiding is wordt in het kader van het bestemmingsplan voor De Velden uitgegaan van de bestaande zone van het overige deel van het industrieterrein Turfkade. Voor de (bedrijfs)woningen is daarom akoestisch onderzoek vanwege industrielawaai noodzakelijk. Dit onderzoek is in juli 2010 uitgevoerd door Cauberg-Huygen. Daarbij is rekening gehouden met het worst-case scenario (de huidige zone) ondanks de verwachting dat de dezonering doorgevoerd zal zijn voordat het Indiëterrein herontwikkeld is.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de (bedrijfs)woningen in het plangebied een geluidsbelasting van ten hoogste 52 dB(A) zullen ondervinden (zowel na de ontwikkeling van alleen het plangebied als na de ontwikkeling van het hele Indië-terrein). Daardoor is er sprake van een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde (50 dB(A)). De geluidsbelasting is echter lager dan de maximale ontheffingswaarde. En bovendien voldoet de geluidsbelasting tot een hoogte van 4,5 meter voor alle (bedrijfs)woningen aan de voorkeurgrenswaarde. Alleen voor de gedeeltes van de woningen hoger dan 4,5 meter is sprake van een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde.

In het gemeentelijk geluidbeleid is voor woningen een ambitiewaarde van 45 dB(A) vastgelegd en een bovengrens van 50 dB(A). Zowel de ambitiewaarde als de bovengrens worden overschreden maar in het gemeentelijk geluidsbeleid is tevens expliciet aangegeven dat de ontwikkeling van het Indië-terrein een wenselijke ontwikkeling is. Daarnaast geldt dat het industrieterrein gedezoneerd zal worden.

Op 9 november 2010 hebben Burgemeester en Wethouders hogere grenswaarden verleend voor de betreffende bedrijfswoningen.

Cumulatie

Indien de voorkeurgrenswaarde van twee of meer geluidsbronnen (bijvoorbeeld zowel spoorweg- en wegverkeerslawaai) wordt overschreden moet op grond van artikel 110f van de Wet geluidhinder de gecumuleerde geluidbelasting in de overwegingen worden betrokken. Dit is niet aan de orde in het plangebied.

3.3.2 Bodem

Voor de realisatie van nieuwe bebouwing geldt dat er inzicht nodig is in de bodemkwaliteit. De bodem in het plangebied is daarom getoetst aan de geldende streefwaarden² en interventiewaarden³ die zijn opgenomen in de Circulaire streefwaarden en interventiewaarden bodemsanering (d.d. 24 februari 2000, VROM). Er is daarbij sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien een interventiewaarde van een stof wordt overschreden. Sanering is dan noodzakelijk.

Het Indiëterrein is geruime tijd in gebruik geweest ten behoeve van bedrijfsactiviteiten. In en nabij het plangebied zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken verricht en er enkele bodemsaneringsactiviteiten uitgevoerd. Uit de bodemonderzoeken is gebleken dat op een aantal plaatsen op het Indiëterrein sprake is van een verhoogde concentratie aan verontreinigende stoffen in de grond en/of het grondwater. Voor wat betreft de grond gaat het deels om immobiele verontreinigingen met metalen. PAK en/of zware minerale olie. Daarnaast zijn er ook een aantal mobiele verontreinigingen (met name chloorhoudende oplosmiddelen en in mindere mate lichtere minerale olie) aanwezig. Ook zijn in de bovenste meter van de toplaag, verspreid over het terrein, bijmengingen met puin, sintels, kolengruis en glas aangetroffen. Ter plaatse van de brongebieden met mobiele verontreinigingen zijn tevens verontreinigingen in het grondwater aangetroffen. Tenslotte is op een tweetal locaties asbest aangetroffen. Op basis van de omvang van de grondverontreiniging en/of de omvang van de grondwaterverontreiniging is voor het Indiëterrein als geheel sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Voor het Indiëterrein is door KWA Bedrijfsadviseurs B.V. in januari 2006 een raamsaneringsplan opgesteld. In het raamsaneringsplan zijn de hiervoor genoemde verontreinigingen beschreven. Met het raamsaneringsplan worden de kaders van de uit te voeren saneringsmaatregelen vastgelegd, waarbij de daadwerkelijke invulling van de werkzaamheden in een later stadium door middel van plannen van aanpak zullen worden beschreven. Het college van burgemeester en wethouders heeft op grond van de Wet bodembescherming een definitieve beschikking inzake het Indiëterrein vastgesteld op 16 mei 2006. De beschikking betreft de vaststelling van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvan sanering spoedeisend is. Tevens heeft het college ingestemd met het raamsaneringsplan. De sanering van het Indiëterrein wordt heden uitgevoerd en zal zijn voltooid voordat het project wordt gerealiseerd.

3.3.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit) in werking getreden. Hierin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor wat betreft een zestal stoffen in de peiljaren 2010, 2015 en 2020. Op grond van de luchtkwaliteitseisen wordt de luchtkwaliteit bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, betrokken in de afwegingen.

Voor het gehele Indiëterrein (inclusief plangebied De Velden) is onderzoek luchtkwaliteit noodzakelijk. Dit onderzoek is in juli 2010 uitgevoerd door Cauberg-

² streefwaarden geven het milieukwaliteitsniveau aan van een "schone" bodem, die geschikt is voor alle mogelijke functies.

³ interventiewaarden bodemsanering geven het milieukwaliteitsniveau aan waarboven ernstige vermindering optreedt van de functionele eigenschappen van de bodem.

Huygen. Voor het onderzoek zijn verkeersintensiteiten gebruikt zoals die ook zijn gehanteerd bij het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.

In het onderzoek is rekening gehouden met de situatie met en de situatie zonder Burgemeester Schneiderssingel. Dit is gedaan omdat de planologische procedure voor de Burgemeester Schneiderssingel nog niet afgerond zal zijn voordat het onderhavige bestemmingsplan vastgesteld is. Er wordt daarom ook gekeken naar de situatie zonder de Burgemeester Schneiderssingel.

Uit de berekeningen in het onderzoek blijkt dat de realisatie van de verschillende voorgenomen ontwikkelingen op het Indiëterrein niet leidt tot een overschrijding van zowel de tijdelijke en definitieve grenswaarden voor de onderzochte parameters. Dit geldt zowel in de situatie waarin niet is voorzien in de aanleg van de Burgemeester Schneiderssingel, alsmede in de situatie waarin sprake is van aanleg van de Burgemeester Schneiderssingel. Evenmin leidt realisatie van het plan tot overschrijdingen van de grenswaarden die in bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn gesteld aan andere stoffen dan stikstofdioxide en fijn stof.

Geconcludeerd wordt dat de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de realisatie van de ontwikkeling van het Indiëterrein te Almelo.

3.3.4 Externe veiligheid en technische infrastructuur

Vanuit het oogpunt van veiligheid en technische infrastructuur is een aantal zaken van belang. Zo gelden er veiligheidszones met betrekking tot bepaalde leidingen en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg of het spoor.

Straalpaden, kabels en leidingen

Het plangebied is volgens de belemmeringenkaart van de provincie gelegen buiten de zone van een straalpad. Er gelden daarom geen maximale bouwhoogtes als gevolg van straalpadverbindingen.

In het plangebied zijn geen hoofdgastransportleidingen aanwezig.

Externe Veiligheid Inrichtingen

Het gebruik en/of de opslag van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en giftige stoffen kan risico's met zich meebrengen. Voor ruimtelijke projecten in de nabijheid van het gebruik en/of de opslag van gevaarlijke stoffen zal daarom onderzoek worden gedaan naar individueel (plaatsgebonden)- en/of groepsrisico.

Op de risicokaart van de provincie is aangegeven dat er ten oosten van het plangebied opslag van propaan plaatsvindt in een bovengrondse tank. Uit de gegevens van de gemeente blijkt dat het om een tank van 5 m³ gaat. Deze tank is inmiddels verwijderd. Op de risicokaart is ook aangegeven dat op het nabijgelegen spooreplacement gevaarlijke stoffen worden gerangeerd. Inmiddels worden er echter geen gevaarlijke stoffen meer gerangeerd, conform de milieuvergunning.

Externe Veiligheid transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen als LPG en giftige stoffen kan risico's met zich meebrengen. Voor ruimtelijke projecten in de nabijheid van transportwegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd zal daarom onderzoek worden gedaan naar individueel (plaatsgebonden)- en/of groepsrisico.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen wegen aangewezen voor het transport

van gevaarlijke stoffen. Ook de toekomstige Burgermeester Schneiderssingel zal niet worden gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Er is daarom geen onderzoek nodig voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg. De spoorlijn tussen Deventer en Almelo wordt echter wel gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Circulaire RisicoNormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (augustus 2004) van toepassing. Vanwege het groepsrisico geldt er in het algemeen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een veiligheidszone van 200,00 meter vanuit de as van de spoorlijn. Binnen de veiligheidszone wordt rekening gehouden met de norm voor het groepsrisico. Omdat het plangebied van dit bestemmingsplan binnen 200,00 van de spoorlijn is gelegen, is een onderzoek naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico noodzakelijk.

In april 2009 is in het kader van De Velden door Oranjewoud een onderzoek verricht naar externe veiligheid. Doel van het onderzoek is om na te gaan wat de invloed van de ontwikkeling van De Velden is op het groepsrisico.

Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico licht toeneemt als gevolg van de herontwikkeling (niet significant). Zowel in de huidige als toekomstige situatie wordt de oriëntatiewaarde 44 keer overschreden bij 2.862 slachtoffers. De overschrijding van de oriëntatiewaarde neemt niet toe als gevolg van de ontwikkeling.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek is in het kader van de besluitvorming van het bestemmingsplan een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Inmiddels is een verantwoordingsparagraaf in voorbereiding, welke bij de besluitvorming van het bestemmingsplan zal worden betrokken. Uit de verantwoording blijkt dat de bereikbaarheid nabij de risicobron en de bluswatervoorzieningen op dit moment ontoereikend zijn. Geadviseerd wordt om hiervoor een maatregelenpakket te formuleren en dit pakket uit te voeren. Dit maatregelenpakket zal worden geformuleerd zodra de verantwoording bestuurlijk is voorgelegd en er financiële middelen beschikbaar zijn gesteld.

Het voorontwerp bestemmingsplan en de in voorbereiding zijnde verantwoording is voorgelegd aan de regionale brandweer. De regionale brandweer heeft op 7 december 2009 gereageerd. In het advies is ingegaan op een scenario Plasbrand, scenario BLEVE en een scenario toxisch. Een BLEVE-scenario is daarbij als leidend scenario beoordeeld. Bij de beheersmaatregelen is ingegaan op de noodzaak tot een brede afweging, mogelijke bronmaatregelen, zonering toepassen op ruimtelijke ordening, risicocommunicatie en rampenbestrijding. Voor De Velden geldt dat minder zelfredzame personen zicht niet dicht bij het spoor zouden moeten bevinden. Ook wordt het raadzaam geacht om gebouwen met een hoge personendichtheid verder van het spoor te plaatsen. Tevens wordt verzocht om op kortere termijn verantwoording van het groepsrisico voor de gehele spoorzone op te stellen, waarbij alle plannen voor de gehele spoorzone integraal worden meegenomen en mede vanuit veiligheidsoptiek worden afgewogen.

Naar aanleiding van het onderzoek externe veiligheid, de bijbehorende verantwoording en het advies van de regionale brandweer zijn functies waarvoor een mindere zelfredzaamheid geldt (zoals kinderdagverblijven) in het onderhavige bestemmingsplan niet toegestaan binnen het invloedsgebied van de spoorlijn (200,00 meter). Daarnaast zijn er geen kantoren groter dan 1.500 m² toegestaan binnen het invloedsgebied aangezien dit gebouwen met een hoge personendichtheid zijn. Naar aanleiding van het onderzoek externe veiligheid transport wordt een verantwoording van het groepsrisico voor de gehele spoorzone opgesteld.

Explosieven

Door REASeuro is in januari 2005 een quick-scan verricht naar de eventuele aanwezigheid van Niet Gesprongen Explosieven (NGE) ter plaatse van het Indiëterrein. Uit de quick-scan blijkt dat het niet te verwachten is dat er tijdens de voorgenomen bouwwerkzaamheden een verhoogd risico is op het aantreffen van een NGE. De werkzaamheden kunnen derhalve op reguliere wijze worden uitgevoerd.

3.3.5 Fysieke veiligheid

Inleiding

Het aspect fysieke veiligheid beoogt het beschermen van mens, dier en milieu tegen (de gevolgen van) ongevallen en rampen. Ondanks de gerealiseerde veiligheidsmaatregelen en -voorzieningen blijft er een restrisico waarbinnen incidenten plaats kunnen vinden.

Om de effecten van een incident zoveel mogelijk te beperken, is het noodzakelijk dat hulpverleningsdiensten adequaat op kunnen treden en dat burgers zich in veiligheid kunnen brengen.

Bij nieuwe of bij het actualiseren van bestaande bestemmingsplannen toetst de afdeling Veiligheid & Hulpverlening het voorontwerp op fysieke veiligheidsaspecten aan landelijke, regionale en gemeentelijke richtlijnen en/of regelgeving. Het plan dient te voldoen aan artikel 2.5.3 van de gemeentelijke bouwverordening en de Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van het NVBR (sept. 2003)

Voor het opstellen van het brandweeradvis met betrekking tot de fysieke veiligheid in bestemmingsplan De Velden hanteert de brandweer een aantal afwegingsaspecten:

1. Bereikbaarheid
2. Opkomsttijd
3. Bluswatervoorziening
4. Bestrijdbaarheid / zelfredzaamheid
5. Sirenedekking
6. Samenhang veiligheidsketen

Bereikbaarheid

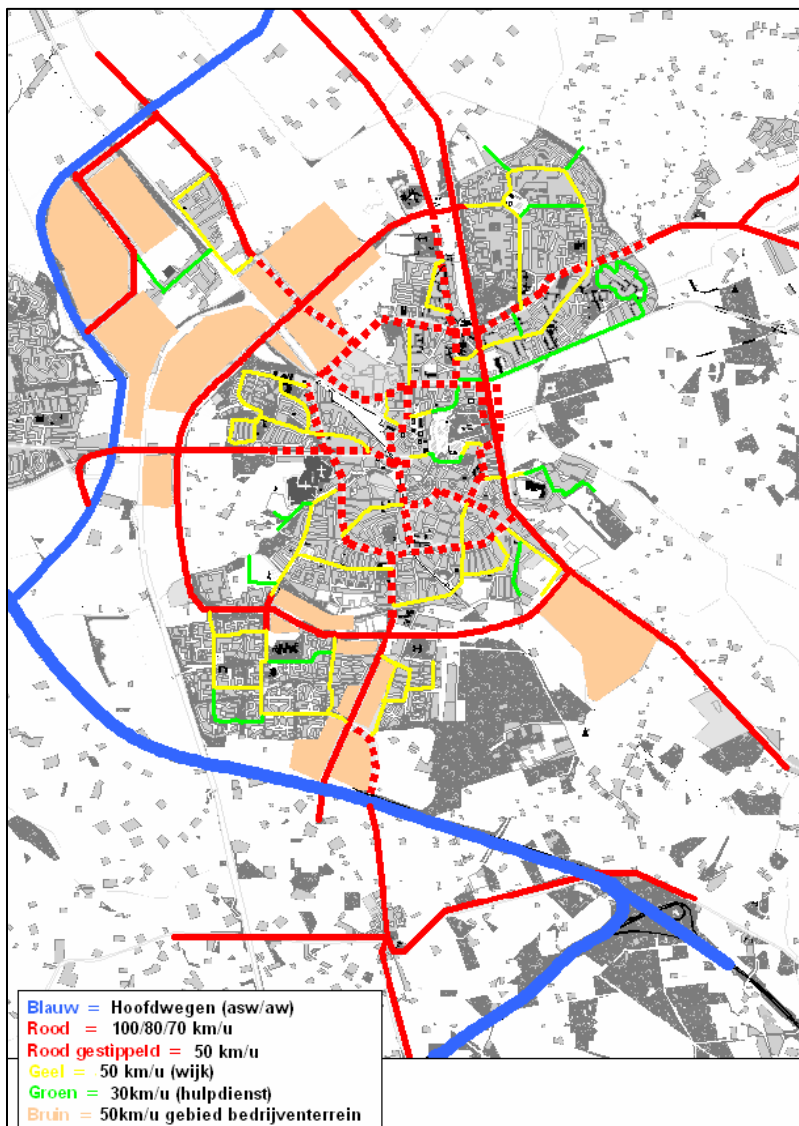
De bereikbaarheid van branden en ongevallen heeft invloed op de effectiviteit van het brandweerwerk en daarmee op de veiligheid van de burgers.

Het uitgangspunt voor een goede bereikbaarheid is dat een gebied/object via minimaal twee ontsluitingswegen toegankelijk is. De vluchtwegen dienen voldoende capaciteit te hebben om de volledige populatie uit het gebied te kunnen evacueren (ook als een vluchtweg is afgesloten) én om hulpverleningsdiensten het gebied in te laten komen. Daarnaast dienen de wegen bestand te zijn tegen de gewichten van de brandweervoertuigen.

De inrichting van de openbare ruimte zal voldoen aan de gemeentelijke bouwverordening. De inrichting van de ruimte kan bestrijding negatief of positief beïnvloeden. Daarbij gaat het tevens om de opstel mogelijkheden om in de belaste omgeving het materiaal op te stellen. De volgende afmetingen zijn dan van toepassing:

- breedte 5,50 meter
- lengte 10,00 meter
- hoogte 4,20 meter
- totaal gewicht 25 ton
- aslast 11,5 ton

In Almelo zijn voor de bereikbaarheid van de brandweer in 2000 de doorstroomassen aangewezen. In 2007 zijn in samenspraak met de hulpdiensten (waaronder de brandweer) de nieuwe uitrukroutes aangewezen. Na het vaststellen van de hulpdienstroutes vormt dit een van de uitgangspunten bij het bepalen van de verkeersstructuur.



Afbeelding: hoofduitrukroutes brandweer Almelo

De in het plangebied gelegen Kolthofsingel en de Haven Noordzijde zijn aangewezen als hoofduitrukroutes voor de brandweer. Om de bereikbaarheid te garanderen zullen er op de Kolthofsingel geen verkeersremmers worden gerealiseerd. Op de meest zuidelijke hulpdienstroute in het plangebied (Haven Noordzijde) zullen in eerste instantie eveneens geen verkeersremmers worden gerealiseerd.

Opkomsttijd

De opkomsttijd heeft invloed op het beperken van het aantal, het overleven en het herstel van slachtoffers. Gebouwen met een hoger brandrisico, minder zelfredzame personen en/of slechte vluchtmogelijkheden moeten sneller kunnen worden bereikt dan preventief goed uitgevoerde gebouwen met zelfredzame personen. In de Leidraad Repressieve Basisbrandweezorg staat op objectsoort beschreven binnen welke tijd de brandweer geacht wordt ter plaatse te zijn. In de Leidraad is aangegeven dat er voor alle gebieden/objecten een maximale opkomsttijd voor de tankautospuut geldt van 18 minuten.

Berekeningen, zoals beschreven in de tabel, geven weer welke tijd de brandweer nodig heeft om in het gebied ter plaatse te komen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de dag- en nachtsituatie, omdat in Almelo gedurende kantooruren (dagsituatie) vanaf post Centrum uitrukt en buiten kantooruren (nachtsituatie) vanaf de Posten Noord en Zuid. Tevens wordt er rekening gehouden met de opkomsttijd van de buurgemeenten.

De theoretische opkomsttijden voor het plangebied De Velden zijn als volgt opgegeven door de brandweer. Deze geven een indicatie hoe lang de eerste tankautospuut er over doet om dit gebied te bereiken. Hierin is nog geen rekening gehouden met de nieuwe Burgemeester Schneidersingel en ook niet met het afsluiten van de Haven Noordzijde.

Kolthofstraat:

- 5:26 minuten (Dag)
- 9:39 (Nacht/weekenden)

Industriestraat:

- 4:30 (Dag)
- 10:19 (Nacht/weekenden)

De theoretische opkomsttijden voor het plangebied zijn lager dan 18 minuten waardoor er wordt voldaan aan de Leidraad Repressieve Basisbrandweezorg.

Bluswatervoorziening

Voor een optimale bluswatervoorziening wordt onderscheid gemaakt in primaire, secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen. Dit onderscheid is van belang omdat de eisen die aan de afstand, capaciteit en bereikbaarheid worden gesteld voor de diverse bluswatervoorzieningen verschillend zijn.

De basiskenmerken van deze drie modellen zijn:

- De primaire bluswatervoorziening (brandkranen op het drinkwaterleidingnet);
- De secundaire bluswatervoorziening (open water met beperkte hoeveelheid of geboorde put);
- De tertiaire bluswatervoorziening vijvers en kanalen (onbeperkte hoeveelheid water).

	Bluswatervoorziening		
Parameters	Primair	Secundair	Tertiair
Capaciteit (in m ³ /uur)	60 of 30 (permanent)	90 (minimaal 4 uur)	240 (permanent)

Afstand tot object	40,00 meter	320,00 meter	2.500,00 meter
Bereikbaarheid door brandweervoertuig	Max. 15,00 meter	Max. 8,00 meter	Max. 50,00 meter

Tabel: eisen bluswatervoorziening

De meeste brandkranen in de omgeving van de risicobron zijn aangesloten op het drinkwaterleidingnet met een diameter van 110,00 millimeter. Wanneer er op het emplacement niet meer wordt gerangeerd met gevaarlijke stoffen dan is een capaciteitvraag van 180m³/per uur voldoende. Het drinkwaterleidingnet kan dit niet leveren, waardoor de capaciteit bij een grootschalige koeling niet volledig toereikend zal zijn.

Daarnaast is de afstand van de brandkranen die zijn aangesloten op het drinkwaterleidingnet tot de mogelijke opstelplaatsen groot. Deze afstand kan overbrugd worden door extra slangen uit te leggen. Dit is echter niet wenselijk, want dit vraagt extra tijd. Om adequaat op te kunnen treden is het van belang om de primaire bluswatervoorziening op deze aspecten te optimaliseren.

In de directe omgeving ligt het Overrijssels kanaal. Hierdoor is er open water aanwezig, echter is er optimalisatie noodzakelijk om hier adequaat gebruik van te kunnen maken.

Welke maatregelen noodzakelijk zijn om de bluswatervoorziening te optimaliseren zal nader uitgewerkt worden. Er zal in ieder geval minimaal 60m³/per uur geleverd moeten kunnen worden, binnen 40,00 meter van een (brandweer)toegang zal een brandkraan komen en de onderlinge afstand tussen brandkranen zal maximaal 80,00 meter zijn. Ook zal getoetst worden of de secundaire bluswatervoorziening voldoet.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Naast de bereikbaarheid, opkomsttijd, bluswatervoorziening en brandpreventieve voorzieningen speelt de zelfredzaamheid van burgers een rol. Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Dit kan door schuilen en indien nog mogelijk vluchten uit het bedreigde gebied. Dit speelt onder andere wanneer er een risicovolle bron in de omgeving of in het plangebied is gevestigd. De ruimtelijke inrichting kan op verschillende manieren inspelen op de zelfredzaamheid.

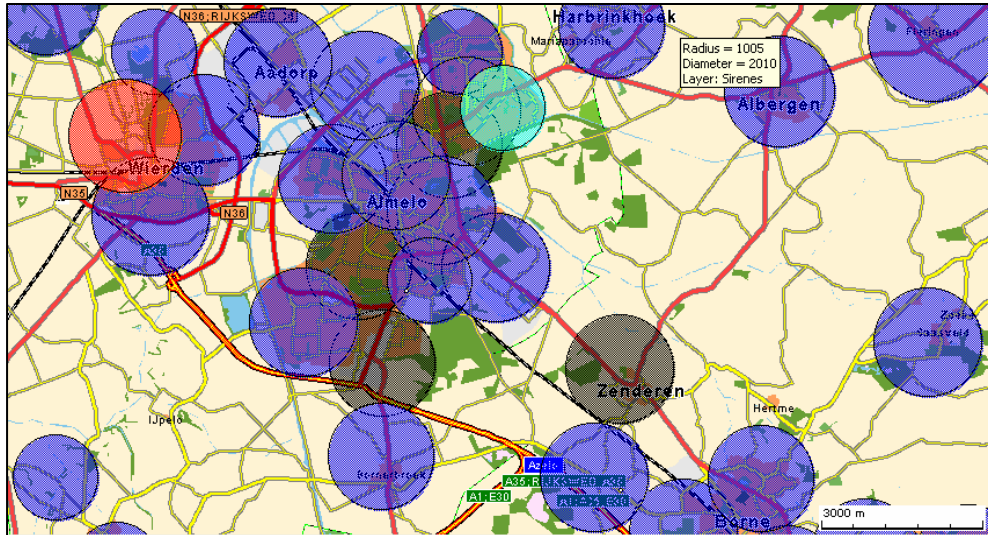
Zoals hiervoor is aangegeven zijn in het onderhavige bestemmingsplan functies met minder zelfredzame personen (zoals kinderdagverblijven) binnen 200,00 meter van de spoorlijn uitgesloten. Ook zijn er geen kantoren groter dan 1.500 m² toegestaan binnen het invloedsgebied aangezien dit gebouwen met een hoge personendichtheid zijn. Daarnaast geldt dat er in de vorm van de Kolthofsingel en de geplande wegen in het plangebied voldoende vluchtwegen van de risicobron aanwezig zijn.

Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

De Regionale Brandweer Twente heeft conform artikel 3 van de Brandweerwet 1985 de wettelijke taak zich voor te bereiden op de coördinatie bij de bestrijding van rampen en zware ongevallen en het waarschuwen van de bevolking middels het sirenenet. Eén van de taken die uit deze verantwoordelijkheden voortvloeit is, in overleg met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (afgekort tot BZK), het inrichten en onderhouden van een optimaal dekkende verdeling van de sirenes van het waarschuwings- en alarmeringssysteem (afgekort tot WAS) in

haar verzorgingsgebied.

De sirenes worden eens per maand op een vast moment in heel Nederland luid getest, om te controleren of de apparatuur werkt en om het signaal bij burgers bekend te maken, zodat de sirene in geval van een ramp wordt herkend.



Afbeelding: overzicht sirenedekking

Gelet op de voorgaande afbeelding is de sirenedekking in het plangebied ruim voldoende.

Samenhang veiligheidsketen

De hoofdtaken van de brandweer zijn onderverdeeld in de schakels uit de veiligheidsketen.

Pro-actie

De schakel pro-actie betreft onder andere de aspecten bluswatervoorziening, bereikbaarheid en het WAS uitgevoerd.

Preventie

Rekening wordt gehouden met de geldende wet- en regelgeving.

Preparatie

Hulpdienstrelevante objecten worden in de planvorming van de brandweer opgenomen. Gedacht kan worden aan bereikbaarheidskaarten of aanvalsplannen.

Repressie

Vanuit de repressieve dienst wordt in geval van een incident ter plaatse bepaald hoe er wordt ingezet.

Nazorg

Dit heeft geen consequenties voor de ruimtelijke ontwikkeling.

3.3.6 Geur

Bij de herontwikkeling van het Indiëcomplex wordt rekening gehouden met de geurhinder van de rioolwaterzuiveringsinstallatie Almelo Vissedijk, de bakkerij van Bolletje en de rundveehouderij aan de Vissedijk.

Voor de rioolwaterzuiveringsinstallatie is een bijzondere regeling (G3) van de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR) van toepassing. In deze bijzondere regeling van de NeR zijn richtlijnen opgenomen ter voorkoming van geurhinder. De regeling in de NeR houdt in dat ter plaatse van aaneengesloten woonbebouwing, lintbebouwing of andere geurgevoelige objecten een maximale immissieconcentratie van 3 ge/m^3 (als 98-percentiel) wordt aangehouden in geval van bestaande situaties en 1 ge/m^3 (als 98-percentiel) in geval van nieuwe situaties.

Voor de herontwikkeling van de 1^e fase van het Indiëcomplex wordt uitgegaan van een maximale immissieconcentratie van 3 ge/m^3 (als 98-percentiel), de norm voor bestaande situaties. Het plangebied van het bestemmingsplan is momenteel namelijk al onderdeel van een bedrijfsterrein en ter plaatse zijn momenteel ook bedrijven aanwezig en mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan "Turfkade 1" (evenals bedrijfswoningen). Er is dus sprake van een reeds bestaande situatie. Gelet op de milieuvergunning van de rioolwaterzuiveringsinstallatie ligt het grootste deel van het plangebied buiten de maximale immissieconcentratie van 3 ge/m^3 (als 98-percentiel). Alleen de hoek van de Kolthofsingel-Vissedijk ligt binnen de maximale immissieconcentratie van 3 ge/m^3 (als 98-percentiel). Omdat het echter een bestaande situatie betreft, vloeiën hier geen beperkingen uit voort.

In december 2010 is in verband met de beoogde woningbouw op een groot deel van het Indie-terrein een tweetal geuronderzoeken uitgevoerd, één door Witteveen + Bos en één door SGS Environmental Services:

1. In het onderzoek van Witteveen + Bos is onder meer aangegeven dat:
 - a. de werkelijke geurcontour van de RWZI is kleiner dan de thans vergunde contour, aangezien na het afgeven van de vergunning in oktober 2007 aanvullende geurreducerende maatregelen zijn getroffen op de zuivering. De maximale geurconcentratie ter hoogte van de bedrijfswoningen is gelijk aan 2 ge/m^3 (98-percentiel);
 - b. voor de bedrijfswoningen geldt dat deze ook in het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn en daarmee planologisch gezien niet als nieuw worden beschouwd. Voor een bedrijfswoning is een minder hoog beschermingsniveau aanvaardbaar volgens de VNG en de NeR; de bedrijfswoningen in het plangebied voldoen ruim aan de van toepassing zijnde VNG-afstand van 100 meter. De bedrijfswoningen zijn ook in het geldende bestemmingsplan mogelijk en worden daarmee gezien als bestaande woningen waarvoor in de NeR een geurbelasting van circa 3 ge/m^3 aanvaardbaar wordt geacht. Ter hoogte van de bedrijfswoningen is dan ook geen sprake van een te hoge geurbelasting.
2. In het geuronderzoek van SGS Environmental Services is de beoogde woningbouw getoetst aan het provinciale geurbeleid. Verder is de hedonische waarde van de RWZI vastgesteld. Uit het onderzoek is gebleken dat de RWZI volgens het provinciale geurbeleid in de categorie "minder hinderlijke" geur valt. Er is bovendien recent een aantal extra maatregelen genomen (zoals lavafilters) waardoor de geursituatie is verbeterd. Het algemene beeld van de RWZI is dat er ten opzichte van

de vergunde situatie sprake is van een behoorlijke verbetering. Het heeft er alle schijn van dat de totale geuremissie van de RWZI beduidend lager is dan waarmee de betreffende milieucontouren indertijd zijn berekend.

Uit beide onderzoeken kan geconcludeerd worden dat de geurhinder ter plaatse van de bedrijfswoningen aanvaardbaar is en geen belemmering vormt.

Voor de bakkerij is de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR) van toepassing. Gelet op de bepalingen in de Nederlandse Emissie Richtlijnen (NeR) is een geurcontour van 10 ge/m³ richtingevend voor geurgevoelige objecten in de omgeving. Gelet op de milieuvergunning beslaat deze contour een deel van het plangebied van De Velden. Omdat het echter een bestaande situatie betreft (zie voorgaande), vloeien hier geen beperkingen uit voort.

Een andere geurbron waarmee in bij de herontwikkeling van het Indië-terrein rekening wordt gehouden is de boerderij aan de Vissedijk 37. Hiervoor is momenteel een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in de beperking of volledige beëindiging van de bedrijfsmatige (rond)veehouderij, waardoor de geurcontour van de veehouderij buiten Indië komt te liggen of geheel komt te vervallen. Ook hier geldt dat nu al bedrijven en bedrijfswoningen in de bestaande situatie mogelijk zijn zodat er geen beperkingen gelden.

3.3.7 Milieuzonering

Het Indiëterrein is onderdeel van het momenteel gezoneerde industrieterrein Turkade Oost. Vanwege de ligging nabij de binnenstad van Almelo en de woonbebouwing in de omgeving van het industrieterrein heeft de gemeente de wens om het industrieterrein in de toekomst te dezoneren. Vooruitlopend hierop worden de toegestane milieucategorieën ter plaatse van het Indiëterrein beperkt ten opzichte van de huidige (planologische) situatie. Dat houdt in dat de in het nieuwe bestemmingsplan toegestane bedrijven minder milieubelastend voor de (woon)omgeving zullen zijn dan de bedrijven die op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan.

In het plangebied zullen uitsluitend bedrijven worden toegestaan die tot milieucategorie 1 of 2 behoren of bedrijven die tot milieucategorie 3 behoren en die in vergelijking met bedrijven die tot milieucategorie 1 of 2 behoren een vergelijkbare milieuhinder veroorzaken. De richtafstand van dergelijke bedrijven tot een rustige woonwijk is volgens de VNG bedrijvenlijst 10,00 tot 30,00 meter. De bedrijfswoningen komen weliswaar op kortere afstand te liggen maar doordat deze zijn te beschouwen als "losse" bebouwing en derhalve geen onderdeel zijn van een rustige woonwijk is een kortere afstand acceptabel. De milieuhinder van bedrijven die tot categorie 1 of 2 behoren of daarmee vergelijkbaar zijn is dusdanig dat een (beperkte) menging met bedrijfswoningen acceptabel is.

Doordat qua milieuhinder maximaal milieucategorie 2 is toegestaan, is in de toekomst de realisatie van een woonwijk ten oosten van het plangebied van dit bestemmingsplan mogelijk (Indiëterrein).

3.3.8 Ecologie

De Flora- en faunawet vereist dat onderzocht wordt in hoeverre binnen het plangebied beschermde dier- en plantsoorten voorkomen en wat de gevolgen van voorgenomen ontwikkelingen zijn op eventueel aanwezige beschermde dier- en plantsoorten. In de Flora- en faunawet zijn verder verbodsbepalingen opgenomen voor bepaalde activiteiten, zoals het doden, verwonden, vangen of opzettelijk verontrusten van diersoorten. Van de verbodsbepalingen kan in bepaalde gevallen ontheffing worden verleend door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Het projectgebied is geen aangewezen beschermd gebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor alle beschermde en onbeschermde dier- en plantsoorten geldt te allen tijde een zorgplicht, ongeacht ontheffing of vrijstelling van de verbodsbepalingen.

In januari 2010 is door adviesbureau Mertens B.V. een onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten ter plaatse van het Indiëterrein (zie bijlage). Op basis van beschikbare bronnen is ingeschat dat beschermde vleermuizen, steenmarter en levendbarende hagedis voor kunnen komen in en direct rond dit gebied (Witteveen & Bos, 2004). Ten behoeve van de inventarisatie naar het voorkomen en het eventuele terreingebruik van vleermuizen, steenmarter en levendbarende hagedis zijn totaal vijf veldbezoeken uitgevoerd op 20 april, 22 mei, 5, 17 juni, 9 juli en 1 september 2009. Op 17 juni 2009 zijn alle gebouwen onderzocht op sporen en zichtwaarnemingen van dieren. Gedurende deze bezoeken is tevens gelet op overige beschermde soorten.

Uit het onderzoek blijkt dat op het Indiëterrein (inclusief het onderhavige plangebied De Velden) vleermuizen voorkomen. Er is daarbij onderscheid te maken in een aantal periodes:

- Zomersituatie: Het Indiëterrein te Almelo vormt voor vleermuizen foerageergebied. Het betreft marginaal foerageergebied voor ruige dwergvleermuis. Voor gewone dwergvleermuis is het matig belangrijk gebied aangezien er voornamelijk wordt gefoerageerd rond de boomgroepen en boven de weilanden. Aangezien het plan in fases wordt uitgevoerd, er boomgroepen worden geïntegreerd in het plan en er ook weer groen en water terugkomt (foerageergebied), worden er geen effecten voorzien op de gewone dwergvleermuis. De laatvlieger wordt voornamelijk in de noordelijk punt vastgesteld. Direct ten noorden van het Indiëterrein is nog veel meer leefgebied voor deze soort. Effecten op het foerageergebied van de laatvlieger worden derhalve niet voorzien. Boven het kanaal zijn enkele langsvliegende watervleermuizen en meervleermuizen aangetroffen. Dat wijst op een vliegroute. In eerder vleermuizenonderzoek uit 2006 werd dit tevens vastgesteld. De plannen zijn niet van invloed op deze soorten, ze kunnen gewoon blijven langsvliegen.
- Herfstsituatie: Op het Indiëterrein zouden balts- en paarplaatsen voor kunnen komen. Op basis van de herfstinventarisatie is duidelijk geworden dat er enkele baltsplaatsen aanwezig zijn. Deze plaatsen zijn in tegenstelling tot paarplaatsen niet locatiespecifiek. Een effect wordt derhalve uitgesloten.

- Wintersituatie: Geen van de gebouwen is bijzonder geschikt voor de overwintering van gebouwbewonende vleermuizen. Op basis van de zorgplicht van de Flora- en faunawet wordt echter geadviseerd om gebouwen af te breken buiten de winterslaaperperiode (oktober t/m maart) of als de gebouwen in deze periode wel worden afgebroken ze vooraf open te maken, zodat ze volledig ongeschikt zijn.

Steenmarter en levendbarende hagedis zijn niet vastgesteld. Het voorkomen van levendbarende hagedis op het Indiëterrein wordt uitgesloten. Steenmarter is een soort die in de (ruime) omgeving van Almelo voorkomt en veelal verblijft in (leegstaande) gebouwen. Als de ontwikkeling van het Indiëterrein lang op zich laat wachten (lees: als de sloop van de gebouwen meer dan anderhalf jaar duurt) dan wordt geadviseerd om een aanvullende inventarisatie uit te voeren naar deze soort omdat de steenmarter in de tussenliggende tijd dan vaste rust- en verblijfplaatsen kan hebben gekregen.

Ten aanzien van overige soorten geldt dat alleen licht beschermde, niet bedreigde grondgebonden zoogdieren (bosmuis, mol, huisspitsmuis) en amfibieën (gewone pad, bruine kikker) zijn aangetroffen. Daarnaast zijn algemene vogelsoorten vastgesteld als merel die niet bedreigd zijn of vast vaste rust- en verblijfplaatsen hebben. Voor deze vastgestelde licht beschermde, niet bedreigde grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt dat deze bij de start van de werkzaamheden zullen wegvluchten en -in meer of mindere mate- na realisatie van de plannen kunnen terugkeren in tuinen en groengebieden.

Op de broedvogels worden eveneens geen wezenlijke effecten voorzien. Het zijn algemene soorten die niet bedreigd zijn en geen vaste nestplaatsen hebben. In het kader van de Flora- en faunawet dient echter voorkomen te worden dat nesten verloren gaan in de aanlegfase. Door bomen en struiken te rooien buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli), struwelen te verwijderen buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) en de gebouwen eveneens te slopen buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) wordt voorkomen dat strijdige handelingen met de Flora- en faunawet worden uitgevoerd. Indien deze periode niet mogelijk is, dan wordt geadviseerd om maatregelen te treffen ter voorkoming van het gaan broeden van vogels in het plangebied (bijvoorbeeld vogelverschrikkers plaatsen).

De eindconclusie in het onderzoek is dat voor de realisatie van de plannen van het Indiëterrein het noodzakelijk is dat:

- Gebouwen buiten de periode oktober t/m maart of bij afbraak binnen deze periode de gebouwen open te maken.
- Een aanvullende inventarisatie uitgevoerd wordt naar het voorkomen van de steenmarter als de gebouwen binnen het gebied niet zijn afgebroken voor februari 2011.
- Het rooien van bomen en struiken plaats vindt buiten het broedseizoen van vogels (15 maart t/m 15 juli) of er wordt vooraf bepaald of hierin vogels nesten hebben.

Als bovenstaande punten worden uitgevoerd is een ontheffing van de Flora- en faunawet voor artikel 75c voor de realisatie van de plannen op het Indiëterrein niet vereist. Bij de ontwikkeling van De Velden zal rekening worden gehouden met deze punten. Daardoor voldoet het plan voor De Velden aan de Flora- en faunawet.

3.3.9 Archeologie

In 2005 is voor het Indiëterrein een archeologisch bureauonderzoek verricht. Vervolgens is, om te voorkomen dat door de herontwikkeling van het Indiëterrein eventuele archeologische resten zouden worden vernietigd in januari 2008 door bureau BAAC een archeologisch onderzoek uitgevoerd in het gebied direct ten zuiden van de Kolthofstraat. Met name een mogelijke vroege voorganger van de boerderij 't Kolthof, reeds genoemd in 15^{de} eeuwse historische bronnen, stond centraal in het onderzoek. Bij het archeologisch onderzoek zijn sporen vanaf de Volle Middeleeuwen aangetroffen, die zich met name concentreren ten noordoosten en ten zuidwesten van de Kolthofstraat. Het zwaartepunt van de bewoningsporen, maar vooral het vondstmateriaal, is gedateerd in de Volle Middeleeuwen. In het archeologisch onderzoek is de vindplaats van de boerderij beschreven.

Op grond van de verzamelde gegevens en het veldonderzoek heeft 't Oversticht aangegeven dat voldoende is aangetoond dat er verder geen archeologische vindplaatsen meer in het gebied verwacht worden. Op basis van de onderzoeken acht de regio-archeoloog van 't Oversticht een vervolgonderzoek niet noodzakelijk in het plangebied Almelo Indiëterrein. Hiermee is een selectiebesluit tot vrijgave genomen.

3.3.10 Monumenten en beschermde stadsgezichten

Op het Indiëterrein zijn enkele objecten als monument aangewezen. Deze monumenten bevinden zich echter niet in het plangebied van dit bestemmingsplan.

Het Indiëterrein is geen onderdeel van beschermd stadsgezicht.

3.3.11 Water

Algemeen

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Het Indiëterrein behoort tot het beheersgebied van het waterschap Regge en Dinkel. Voor het kanaal Zwolle-Almelo is Rijkswaterstaat het bevoegd gezag.

Beschrijving huidige watersysteem van het plangebied

In de huidige situatie zijn in het plangebied van dit bestemmingsplan deels fabrieksgebouwen en deels onverhard terrein aanwezig. Het hemelwater wordt via het gemengde rioleringsstelsel afgevoerd naar de RWZI. In het zuiden grenst het te herontwikkelen gebied van fase 1 aan het Overijssels Kanaal en het kanaal Almelo-Nordhorn. Er zijn geen watergangen aanwezig in het te herontwikkelen gebied.

Het maaiveldniveau in het te herontwikkelen gebied van fase 1 ligt op NAP+10,5 - 10,60 meter, maar er zijn ook lagere delen met een maaiveldhoogte van NAP +10,10 meter aanwezig. Aan de zuidzijde, langs het kanaal ligt het maaiveld het hoogst. Het maaiveld loopt af in noordwestelijke richting. De bodem in het gebied bestaat hoofdzakelijk uit zand met daarin plaatselijk lagen leem en grind. Uit de resultaten van doorlatendheidsmetingen blijkt dat de bodem in het gebied een matig tot goede doorlatenheid heeft. Infiltratie van hemelwater in de bodem is daarom mogelijk, afhankelijk van de grondwaterstand.

Het grondwater stroomt in noordelijke richting en bevindt zich ca. 0,90 tot 1,10 meter beneden maaiveld (NAP+9,40 tot +9,70 meter). Vanwege de historie van de locatie is de bodem en het grondwater plaatselijk verontreinigd. In juli 2008 is er gestart met de 2-jarige sanering van de grondwaterverontreiniging in het gebied ter plaatse van fase 1 (De Velden). Ook is er november 2008 gestart met de 6-jarige sanering in de noordoosthoek ter plaatse van fase 2.

In het plangebied is een waterkering gelegen, namelijk de oever van het kanaal.

Toekomstige situatie watersysteem

In de toekomst zal het plangebied van dit bestemmingsplan voornamelijk werkfuncties vervullen. Ten aanzien van de afwatering van het gebied stelt waterschap Regge en Dinkel dat in het plangebied voldoende bergingsmogelijkheden gerealiseerd worden, zodat een bui van 20 millimeter in 75 minuten niet meer afvoer veroorzaakt dan 2,4 l/s/ha. Er zal zodoende minimaal 675 m³ water geborgen worden. In de toekomst is langs de aan te leggen Burgemeester Schneiderssingel een watergang voorzien. Deze watergang wordt echter al in het kader van de herontwikkeling van het Indiëterrein aangelegd. De watergang zal zowel voorzien in waterberging voor fase 1 (De Velden), als de waterberging voor het noordelijke deel van fase 2, alsmede voor de berging en afvoer van regenwater afkomstig van de Burgemeester Schneiderssingel zelf. In de aan te leggen watergang zal een waterpeil van NAP +9,30 of 9,40 meter worden ingesteld. De watergang krijgt een diepte van 1,20 meter en is permanent watervoerend. Het waterpeil komt overeen met de gemiddeld hoogste grondwaterstand. De drooglegging bij de Vissedijk wordt circa 1,20 meter. Het benodigde wateroppervlak voor fase 1 van het Indiëterrein is minimaal 1.125 m². In het bestemmingsplan is in de noordoostzijde een waterloop van circa 1.600 m² opgenomen. Bij de aanleg van het oostelijke deel van de Indië-locatie en/of de Burgemeester Schneiderssingel zal het wateroppervlak verder uitgebreid worden.

In de toekomst (2019 of later) wordt de watergang langs de Burgemeester Schneiderssingel doorgetrokken. Deze watergang zal dan voor de afwatering van het Indiëterrein worden gebruikt. Tot die tijd zal het gebied afwateren op de bestaande watergang langs de Kolthofsingel (in noordelijke richting). Nabij de atletiekbaan sluit deze watergang aan op het bestaande afwateringsstelsel van het waterschap. Om deze afwatering mogelijk te maken worden de benodigde voorzieningen getroffen (de bestaande watergang wordt verdiept en plaatselijk ook verbreed, duikers aanleggen onder de aanwezige wegen en dammen, aanleg verbindingswatergangen). Indien deze voorzieningen niet tijdig gereed zijn mag hemelwater onder strikte voorwaarden tijdelijk worden geloosd op het gemengde rioolstelsel. Deze voorwaarden hebben betrekking op:

- de tijdsduur van de lozing;
- het maximaal aangesloten oppervlak;

- de voorwaarde dat op het oostelijke deel van de Indië locatie bebouwing wordt gesloopt zodat netto minder verhard oppervlak op de riolering wordt aangesloten.

Ter plaatse van bedrijventerreinen is afkoppelen alleen toegestaan bij oppervlakkige infiltratie. Dit is in het plangebied van dit bestemmingsplan echter niet in te passen. Het regenwater zal daarom via de hemelwaterafvoer van het verbeterd gescheiden stelsel afvoeren naar de watergang langs de Burgemeester Schneiderssingel en deels via de RWZI. Een bestaand pand dat mogelijk wordt gehandhaafd (Expovorm) ligt relatief laag. Om hier wateroverlast te voorkomen, blijven dit pand en de directe omgeving aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel.

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede de inrichting van de openbare ruimte). Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (teer- en bitumineuze materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper (via regenwaterafvoer) zal worden tegengegaan. Bij een eventuele ingreep wordt nagegaan of een vergunning is vereist wanneer bij de ingreep uitlogende bouw- en andere materialen worden gebruikt die in contact (kunnen) komen met het oppervlaktewater of regenwater dat (indirect) wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. De hierboven genoemde punten ten aanzien van materialen zijn aan de orde bij de uiteindelijke realisatie van de toegestane ruimtelijke ontwikkelingen. Het materiaalgebruik valt buiten de strekking van een bestemmingsplan.

Bij de realisatie van de plannen zal rekening worden gehouden met de aanwezige waterkering. Hierover zal overleg worden gevoerd met het waterschap.

3.3.12 Bereikbaarheid en parkeren

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt momenteel ontsloten via aansluitingen op de Kolthofsingel (onder meer de Kolthofstraat). Ook na herontwikkeling zal het plangebied via de Kolthofsingel worden ontsloten. De bestaande aansluitingen van de Haven Noordzijde en de Kolthofstraat blijven gehandhaafd. Tevens zal er ten noorden van de Kolthofstraat een extra aansluiting op de Kolthofsingel worden gerealiseerd. Als in de toekomst de Burgemeester Schneiderssingel is aangelegd zal het plangebied ook aan de noordzijde op deze nieuwe singel een aansluiting krijgen.

De bedrijfskavels in het plangebied zullen, op een enkele uitzondering na, geen in- of uitrit krijgen op minder dan 80,00 meter van de kruisingen van de Kolthofsingel.

Ten aanzien van parkeren wordt uitgegaan van de parkeernormen zoals die door CROW zijn vastgelegd in het ASVV 2004.

4 JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarin de meest gewenste ontwikkeling juridisch is vertaald. Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een plankaart. Deze vormen het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden, de bebouwingsmogelijkheden en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. In de regels worden de mogelijkheden in schrift vastgelegd. Op de plankaart worden de bestemmingen per locatie vastgelegd.

In dit hoofdstuk zal de juridische systematiek van het bestemmingsplan worden toegelicht, alsmede een beschrijving per bestemming en een toelichting op de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

4.2 Juridische systematiek

In dit plan wordt een bestemmingsregeling beoogt waarbij de rechtszekerheid gewaarborgd is. Uitgegaan is van positieve bestemmingen, waarbij de ontwikkeling van nieuwbouw of verbouw mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend.

Daarnaast is – naar gelang het meer of minder ingrijpende karakter – gekozen voor:

- II. een afwijkingsprocedure op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Het gaat hier om geringe afwijkingen van het bestemmingsplan. De afwijkingsprocedure biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid een afweging te maken van de noodzaak ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang;
- III. nadere eisen: ten aanzien van enkele in de regels genoemde bouwmogelijkheden zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering van gebouwen, de profilering van wegen, aantal parkeerplaatsen en afstanden van gebouwen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte;

De hoofdstukindeling van de regels ziet er als volgt uit:

Hoofdstuk 1: "**Inleidende regels**", omvat de volgende artikelen:

- a. Begrippen;
- b. Wijze van meten;

Hoofdstuk 2: "**Bestemmingsregels**", bevat de bestemmingen, die per artikel (indien van toepassing) het volgende stramien hebben:

- a. bestemmingsomschrijving: specificatie en omschrijving van de op de gronden toegelaten bestemming;
- b. bouwregels: regels over bouwregels;
- c. nadere eisen: een aanvullend stelsel van nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen;
- d. afwijken van de bouwregels: afwijkingsbevoegdheid die burgemeester en

- wethouders toekomt met betrekking tot de bouwregels;
- e. specifieke gebruiksregels: aanvullende of afwijkende regels ten aanzien van het gebruik;
- f. afwijken van de gebruiksregels: afwijkingsbevoegdheid die burgemeester en wethouders toekomt met betrekking tot de gebruiksregels.

Hoofdstuk 3: "**Algemene regels**", bevat:

- a. Anti-dubbeltelregel;
- b. Algemene gebruiksregels;
- c. Algemene afwijkingsregels;

Hoofdstuk 4: "**Overgangs- en slotregels**", bevat:

- 4. Overgangsrecht: voor bouwwerken, die op het moment van ter visielegging van het plan bestaan (of die kunnen worden opgericht volgens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels;
- 5. Slotregel: hierin is opgenomen hoe het bestemmingsplan kan worden aangehaald en wanneer het door de gemeenteraad is vastgesteld.

4.3 Beschrijving per bestemming

Het bestemmingsplan kent 6 bestemmingen: Gemengd-1, Gemengd-2, Gemengd-3, Groen, Verkeer en Water. Hierna volgt een beknopte beschrijving van de bestemmingen en bestemmingsregels.

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen: Dit artikel bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. De begripsbepalingen zijn op alfabetische volgorde.

Artikel 2 Wijze van meten: In dit artikel is geregeld op welke manier zal worden gemeten. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf de hoogte van het aangrenzende maaiveld. Ook is in artikel 2 beschreven hoe de bruto vloeroppervlakte en de inhoud van een bouwwerk worden bepaald.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd-1: De bestemming "Gemengd-1" heeft betrekking op het grootste deel van de uit te geven gronden die op 200,00 meter of meer van de spoorlijn Deventer-Almelo zijn gelegen. Binnen de bestemming "Gemengd-1" is het uitoefenen van ambachtelijke bedrijven/bedrijvigheid toegestaan, evenals het gebruik als kantoren en maatschappelijke voorzieningen. De bij deze functies behorende voorzieningen zoals gebouwen, al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen, ondergeschikte horeca (zoals een kantine), ondergeschikte detailhandel (in geval van bedrijven en maatschappelijke voorzieningen), groenvoorzieningen, etc. zijn ook toegestaan, evenals fiets- en wandelpaden. In artikel 1 (Begrippen) is aangegeven wat met ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel wordt bedoeld.

Voor het uitoefenen van ambachtelijke bedrijven/bedrijvigheid geldt dat alleen bedrijvigheid is toegestaan die valt onder milieucategorie 1 en 2 van de in de bijlage van de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is om te voorkomen dat er hinderlijke bedrijvigheid binnen de bestemming wordt gerealiseerd. Bedrijven die voorkomen in milieucategorie 3 zijn ook toegestaan na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid, mits deze bedrijven qua milieuhinder vergelijkbaar zijn met de milieuhinder van bedrijven met een lagere milieucategorie. De in de Staat van bedrijfsactiviteiten aangegeven afstanden tot woningen wordt daarbij in acht te worden genomen.

Voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen geldt een totaal maximum bruto vloeroppervlak. Dat houdt in dat kantoren en maatschappelijke voorzieningen beperkt zijn in het totale oppervlak binnen de bestemming. Dit om te voorkomen dat op het bedrijventerrein meer kantoren en maatschappelijke voorzieningen dan bedrijven worden gevestigd.

Bedrijfswoningen en zelfstandige detailhandelsbedrijven zijn niet toegestaan binnen de bestemming.

Inritten van parkeerterreinen zijn langs de Kolthofsingel niet toegestaan nabij de kruising met de Vissedijk.

Gebouwen in de bestemming worden binnen de aangegeven bouwvlakken gebouwd. In sommige bouwvlakken is op sommige plekken ook een gevellijn aangegeven. De bebouwing wordt dan binnen deze gevellijn gebouwd indien het eerstelijnsbebouwing betreft. Van deze verplichting is afwijking mogelijk indien er binnen het bouwvlak meerdere percelen worden gerealiseerd en het betreffende perceel op meer dan 15,00 meter van de betreffende gevellijn is gelegen (en in de eindsituatie dus geen eerstelijnsbebouwing zal zijn). Daarnaast zal de afstand tussen gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens en de achtergelegen perceelgrens minimaal 3,00 meter bedragen. Op die manier staan de gebouwen vrij op hun kavel.

In verband met het beeld is opslag van fustage of andersoortige containers etc. alleen toegestaan binnen gebouwen.

De maximale bouwhoogte voor gebouwen is aangegeven in de bouwvlakken. Deze bouwhoogte mag niet worden overschreden, met uitzondering van de gevallen waarin een afwijkingsbevoegdheid wordt toegepast conform artikel 12 van de regels. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is aangegeven in het artikel.

Om te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid zijn parkeernormen opgenomen. Van deze parkeernormen is afwijking mogelijk indien uit onderzoek blijkt dat er op andere wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

In de bestaande situatie is er een tweetal locaties waar de bestaande bebouwing dan wel vergunde situatie anders is dan de voorgenomen verkaveling. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met deze bestaande situatie. Er is echter wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in geval van eventuele sloop van de bestaande gebouwen (zie artikel 13).

Artikel 4 Gemengd-2: De bestemming “Gemengd-2” heeft betrekking op het grootste deel van de uit te geven gronden die op minder dan 200,00 meter van de spoorlijn Deventer-Almelo zijn gelegen. Binnen de bestemming “Gemengd-2” is ambachtelijke bedrijven/bedrijvigheid toegestaan, evenals het gebruik als kantoren en maatschappelijke voorzieningen. De bij deze functies behorende voorzieningen zoals gebouwen, al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen, ondergeschikte horeca (zoals een kantine), ondergeschikte detailhandel (in geval van maatschappelijke voorzieningen), groenvoorzieningen, etc. zijn ook toegestaan, evenals fiets- en wandelpaden. In artikel 1 (Begrippen) is aangegeven wat met ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel wordt bedoeld. Zelfstandige detailhandelsbedrijven zijn niet toegestaan binnen de bestemming.

Voor het uitoefenen van ambachtelijke bedrijven/bedrijvigheid geldt dat alleen bedrijvigheid is toegestaan die valt onder milieucategorie 1 en 2 van de in de bijlage van de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is om te voorkomen dat er hinderlijke bedrijvigheid binnen de bestemming wordt gerealiseerd. Bedrijven die voorkomen in milieucategorie 3 zijn ook toegestaan na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, mits deze bedrijven qua milieuhinder vergelijkbaar zijn met de milieuhinder van bedrijven met een lagere milieucategorie. De in de Staat van bedrijfsactiviteiten aangegeven afstanden tot woningen worden daarbij in acht genomen.

In verband met externe veiligheid zijn functies waar kinderen verblijven (zoals kinderdagverblijven) niet toegestaan binnen 200,00 meter vanaf de spoorlijn en dus binnen deze bestemming. Tevens zijn er in de bestemming geen kantoren toegestaan met een hoge personendichtheid (kantoren groter dan 1.500 m²).

Voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen geldt een totaal maximum bruto vloeroppervlak. Dat houdt in dat kantoren en maatschappelijke voorzieningen beperkt zijn in het totale oppervlak binnen de bestemming. Dit om te voorkomen dat op het bedrijventerrein meer kantoren en maatschappelijke voorzieningen dan bedrijven worden gevestigd.

Bedrijfswoningen en zelfstandige detailhandelsbedrijven zijn niet toegestaan binnen de bestemming.

Inritten van parkeerterreinen zijn langs de Kolthofsingel niet toegestaan nabij de kruising van met de Haven Noordzijde.

Gebouwen in de bestemming worden binnen de aangegeven bouwvlakken gebouwd. In sommige bouwvlakken is op sommige plekken ook een gevellijn aangegeven. De bebouwing zal dan binnen deze gevellijn worden gebouwd indien het eerstelijnsbebouwing betreft. Van deze verplichting is afwijking mogelijk indien er binnen het bouwvlak meerdere percelen worden gerealiseerd en het betreffende perceel op meer dan 15,00 meter van de betreffende gevellijn is gelegen (en in de eindsituatie dus geen eerstelijnsbebouwing zal zijn). Daarnaast zal de afstand tussen gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens en de achtergelegen perceelgrens minimaal 3,00 meter bedragen. Op die manier staan de gebouwen vrij op hun kavel.

In verband met het beeld is opslag van fustage of andersoortige containers etc. alleen toegestaan binnen gebouwen.

De maximale bouwhoogte voor gebouwen is aangegeven in de bouwvlakken. Deze bouwhoogte mag niet worden overschreden, met uitzondering van de gevallen waarin een afwijkingsbevoegdheid wordt toegepast conform artikel 12 van deze regels. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is aangegeven in het artikel.

Om te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid zijn parkeernormen opgenomen. Van deze parkeernormen is afwijking mogelijk indien uit onderzoek blijkt dat er op andere wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Artikel 5 Gemengd-3: Binnen de bestemming “Gemengd-3” is het uitoefenen van ambachtelijke bedrijven/bedrijvigheid en kantoren toegestaan, evenals het gebruik als bedrijfswoningen. De bij deze functies behorende voorzieningen zoals gebouwen, al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, etc. zijn ook toegestaan, evenals fiets- en wandelpaden. Bedrijfswoningen zijn overigens alleen toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’. Zelfstandige detailhandelsbedrijven zijn niet toegestaan binnen de bestemming, ondergeschikte detailhandel (alsmede ondergeschikte horeca) ten behoeve van de bedrijven is wel toegestaan.

Voor het uitoefenen van ambachtelijke bedrijven/bedrijvigheid geldt dat alleen bedrijvigheid is toegestaan die valt onder milieucategorie 1 en 2 van de in de bijlage van de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is om te voorkomen dat er hinderlijke bedrijvigheid binnen de bestemming wordt gerealiseerd. Bedrijven die voorkomen in milieucategorie 3 zijn ook toegestaan na toepassing van de afwijkingsbevoegdheid, mits deze bedrijven qua milieuhinder vergelijkbaar zijn met de milieuhinder van bedrijven met een lagere milieucategorie. De in de Staat van bedrijfsactiviteiten aangegeven afstanden tot woningen worden daarbij in acht genomen.

Gebouwen in de bestemming worden binnen de aangegeven bouwvlakken gebouwd. In sommige bouwvlakken is op sommige plekken ook een gevellijn aangegeven. De bebouwing wordt dan binnen deze gevellijn gebouwd indien het eerstelijnsbebouwing betreft. Van deze verplichting is afwijking mogelijk indien er binnen het bouwvlak meerdere percelen worden gerealiseerd en het betreffende perceel op meer dan 15,00 meter van de betreffende gevellijn is gelegen (en in de eindsituatie dus geen eerstelijnsbebouwing zal zijn). Daarnaast zal de afstand tussen gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3,00 meter bedragen. Op die manier staan de gebouwen vrij op hun kavel.

In verband met het beeld is opslag van fustage of andersoortige containers etc. alleen toegestaan binnen gebouwen.

De maximale bouwhoogte voor gebouwen is aangegeven in de bouwvlakken. Deze bouwhoogte mag niet worden overschreden, met uitzondering van de gevallen waarin een afwijkingsbevoegdheid wordt toegepast conform artikel 12 van deze regels. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is aangegeven in het artikel, evenals de maximum inhoud van een bedrijfswoning en het maximum aantal bijgebouwen per bedrijfswoning.

Om te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid zijn parkeernormen opgenomen. Van deze parkeernormen is afwijking mogelijk indien uit onderzoek blijkt dat er op andere wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Artikel 6 Groen: Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan. Ook bij deze functie behorende elementen als bouwwerken, geen gebouwen zijde of speelvoorzieningen en fiets- en wandelpaden zijn toegestaan. Het parkeren van voertuigen is niet toegestaan.

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijde. De maximale bouwhoogte van de toegestane bouwwerken is aangegeven in de regels.

Artikel 7 Verkeer: Gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt als verkeers- en verblijfsgebied. Ook bij deze functie behorende elementen als bouwwerken, geen gebouwen zijde of ongebouwde parkeervoorzieningen en bermen zijn toegestaan.

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijde. De maximale bouwhoogte van de toegestane bouwwerken is aangegeven in de regels.

Artikel 8 Water: Binnen deze bestemming zijn waterlopen en oever- en onderhoudsstroken toegestaan. Ook bij deze functie behorende elementen als groenvoorzieningen zijn toegestaan. Het gebruik als ligplaats voor boten is niet toegestaan.

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijde. De maximale bouwhoogte van de toegestane bouwwerken is aangegeven in de regels.

3. Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel: Door middel van dit artikel wordt voorkomen dat grond welke betrokken is geweest bij het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van een later bouwplan wederom betrokken is.

Artikel 10 Algemene bouwregels: In dit artikel is geregeld dat bestaande dan wel vergunde afwijkingen in het plangebied (ten tijde van het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van het plan) voor het betreffende kadastrale perceel als maximaal dan wel minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels: In dit artikel is aangegeven wat onder verboden gebruik moet worden verstaan. Tevens is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels: In dit artikel is geregeld dat enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de gestelde regels in het plan. Afwijking gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden onder meer de mogelijkheid hebben om zienswijzen in te dienen wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kunnen op grond van dit artikel in zeer beperkte mate worden overschreden.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregel: In dit artikel is geregeld dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om het bestemmingsplan te wijzigen door ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' (ter hoogte van Kolthofsingel 15) het bouwvlak en de figuur 'gevellijn' aan te passen, alsmede een deel van de bestemming 'Gemengd-1' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer'. Toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is uitsluitend toegestaan indien de ten tijde van de inwerkingtreding van het plan ter plaatse aanwezige bebouwing gesloopt is of er door burgemeester en wethouders een sloopvergunning voor de betreffende bebouwing is verleend. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan in het bestemmingsplan rekening worden gehouden met de gewenste stedenbouwkundige situatie ten aanzien van nieuwe bebouwing. Voor nieuwe bebouwing gelden andere stedenbouwkundige uitgangspunten dan voor de huidige bebouwing. In de nieuwe situatie ontstaat er ruimte om de gewenste laanbeplanting op de Kolthofsingel te complementeren.

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening in acht genomen.

Artikel 14 Algemene procedureregels: In dit artikel is aangegeven welke procedureregels worden toegepast indien een in het bestemmingsplan opgenomen nadere eis wordt gesteld. Conform artikel 3.6.5 van de Wet ruimtelijke ordening worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen omtrent een voorgenomen nadere eis naar voren te brengen.

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht: In dit artikel wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

Het eerste lid regelt de bebouwing, waarbij onder 1 vernieuwing en verandering van bebouwing, die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven omgevingsvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Het hier gestelde geldt niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen. Onder 2 wordt geregeld dat eenmalig tot 10% af kan worden geweken voor het vergroten van het bouwwerk als bedoeld onder 1. Deze afwijking kan gelet op het bepaalde onder c niet worden verleend indien het betreffende bouwwerk in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

Het tweede lid van dit artikel regelt het gebruik. Onder 1 is geregeld dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. Onder 2 is geregeld dat gebruik als bedoeld onder 1 niet mag worden gewijzigd in een ander strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang afneemt. Indien het strijdig gebruik langer dan een jaar wordt onderbroken is het conform het bepaalde onder 3 niet meer toegestaan om het strijdig gebruik daarna te hervatten. Gelet op het bepaalde onder 4 is het bepaalde onder 1 niet van toepassing indien het betreffende gebruik reeds in strijd is met het daarvoor geldende plan, inclusief de daarin opgenomen overgangsbepaling.

Artikel 16 Slotregel: Dit wordt ook wel de citeerbepaling genoemd. Hierin wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan genoemd is.

5 FINANCIEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Er is een contract afgesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar van het Indiëterrein waardoor het plan geheel financieel uitvoerbaar is

De gronden in het plangebied zijn grotendeels in eigendom van de ontwikkelaar, met uitzondering van enkele kleine strookjes die in eigendom van de gemeente zijn en het terrein van ExpoVorm. De gronden die in eigendom van de gemeente zijn zullen worden overgedragen aan de ontwikkelaar. Het terrein van ExpoVorm blijft in bezit van ExpoVorm.



Afbeelding: eigendomssituatie

6 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZE

Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. VROM Inspectie Noord-Oost;
2. Rijkswaterstaat;
3. Provincie Overijssel;
4. Waterschap Regge en Dinkel.

Van alle adressanten is een reactie ontvangen. In het navolgende worden de reacties van de adressanten weergegeven en voorzien van een antwoord door de gemeente.

1. VROM Inspectie Noord-Oost

De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie van de verschillende rijksdiensten. De reactie is derhalve tevens te beschouwen als de reactie van Rijkswaterstaat (adressant 2).

- 1.1 *Opmerking:* De adressant constateert dat de onderzoeken ten aanzien van luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan nog niet gereed waren. Daardoor heeft de adressant niet kunnen beoordelen of de plannen in overeenstemming zijn met het nationale beleid. De adressant verzoekt om deze aspecten alsnog inzichtelijk te maken en te verwerken in de besluitvorming.
Antwoord: De betreffende onderzoeken zijn inmiddels gereed en verwerkt in het bestemmingsplan.

3 Provincie Overijssel

- 3.1 *Opmerking:* De adressant geeft aan dat op 1 juli 2009 de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn vastgesteld, en dat deze op 1 september 2009 in werking zijn getreden. In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is het ruimtelijke beleid van de provincie vastgelegd, dat ondermeer in de plaats treedt van het Streekplan Overijssel 2000+. Omdat het bestemmingsplan na vaststelling van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening in procedure zal worden gebracht zal het plan en de daarbij behorende toelichting volgens de adressant gebaseerd zijn op de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De adressant verzoekt om in de toelichting van het plan aan te geven hoe in het plan rekening te gehouden met de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.
Antwoord: Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is paragraaf 2.5 aangepast.
- 3.2 *Opmerking:* De adressant vindt het terugschalen naar bedrijvigheid in de lichtere milieucategorieën 1 en 2 een logische stap in het licht van de voorgenomen woningbouw op het overige deel van het Indië-terrein. De adressant geeft aan hier mee te kunnen instemmen.
Antwoord: De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- 3.3 *Opmerking:* De adressant adviseert om de behoefte voor kantoren in het bestemmingsplan nader te onderbouwen.
Antwoord: In paragraaf 3.2 is een onderbouwing voor kantoren opgenomen. Het maximaal toegestane oppervlak aan kantoren is verminderd ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

3.4 *Opmerking:* De adressant geeft aan dat in de Omgevingsverordening regels zijn opgenomen ten aanzien van nieuwe woonlocaties. Eén van de vereisten hieruit is dat een bestemmingsplan uitsluitend in de totstandkoming van een nieuwe woonlocatie kan voorzien indien de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel. Uit een woonvisie zal blijken hoe de woningbouwprogrammering binnen de gemeente wordt ingevuld, waarin de relatie van herstructurering en nieuwe terreinen en toepassing van SER ladder goed zal zijn aangegeven. De adressant vindt dat de ontwikkeling van het Indiëterrein goed aansluit op het optimaal benutten van het stedelijk gebied (SER-ladder). Verzocht wordt om de woningbehoefte met inachtneming van paragraaf 2.2 van de Omgevingsverordening nader te onderbouwen. Daarbij wordt door de adressant opgemerkt dat het voorliggende plan niet gebaseerd is op een woonvisie waarover ondermeer overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en Gedeputeerde Staten. Een onderbouwing op grond van een woonvisie paragraaf uit het bestemmingsplan, vooruitlopend op een woonvisie voor de gehele gemeente Almelo, wordt door de adressant desondanks mogelijk geacht. In dat geval zal afstemming over de uitbreiding van de woningbouw op een vergelijkbare wijze als voorgeschreven in de Omgevingsverordening plaats vinden (afzonderlijke afstemming met buurgemeenten en Gedeputeerde Staten op planniveau). De adressant acht het belangrijk deze afstemming over de uitbreiding van deze locatie vóór de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan te doen plaatsvinden.

Antwoord: In het onderhavige bestemmingsplan wordt, op enkele bedrijfswoningen na, niet voorzien in woningbouw. De bedrijfswoningen zijn ook al toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. De woningbouw die op het Indië-terrein wordt voorzien zal via andere bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Hierover vindt overleg met de provincie plaats.

3.5 *Opmerking:* Gelet op de bestaande situatie van het groepsrisico (overschrijding), het huidige vervoer van gevaarlijke toxische stoffen over het spoor door Almelo en de mogelijke toename hiervan in de toekomst dringt de adressant er op aan om het onderzoek naar externe veiligheid niet te beperken tot de genoemde 200,00 meter.

Antwoord: Het onderzoek externe veiligheid is inmiddels gereed. In het onderzoek is ook gekeken naar de invloed van gevaarlijke stoffen op het groepsrisico buiten het invloedsgebied van 200,00 meter.

3.6 *Opmerking:* De adressant constateert dat het aspect externe veiligheid ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan nog niet kon worden beoordeeld. De intensivering van de bouwmogelijkheden voor wonen en werken (kantoren) is van invloed op de externe veiligheid. Een inzichtelijke behandeling van het aspect externe veiligheid, toegespitst op dit bestemmingsplan, is noodzakelijk. Op grond hiervan zal nader worden bepaald of de geprojecteerde functies vanuit extern veiligheidsbeleid doorgang kunnen vinden c.q. te verantwoorden zijn. De adressant verzoekt om het aspect externe veiligheid tijdig af te stemmen.

Antwoord: Inmiddels is het onderzoek externe veiligheid gereed. Mede naar aanleiding van het onderzoek zijn in het bestemmingsplan functies met minder zelfredzame personen uitgesloten binnen 200,00 meter van de spoorlijn.

4. Waterschap Regge en Dinkel

4.1 *Opmerking:* De adressant merkt op dat in het voorontwerp bestemmingsplan alleen de RWZI als geurrelevante inrichting in de omgeving is aangemerkt. De adressant vindt dat er in de omgeving ook

andere bedrijven aanwezig zijn die de geursituatie binnen het plangebied kunnen beïnvloeden. Deze bedrijven zouden volgens de adressant ook vermeld dienen te worden.

Antwoord: Naar aanleiding van de opmerking van de adressant is paragraaf 3.3.6 aangevuld.

- 4.2 *Opmerking:* De adressant merkt op dat de in paragraaf 3.3.11 beschreven wateraspecten inhoudelijk gezien overeenkomstig de met de adressant gemaakte afspraken zijn.

Antwoord: De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft niet ter inzage gelegen aangezien het bestemmingsplan vergelijkbaar is met het vigerende bestemmingsplan (beide plannen gaan uit van een bedrijfsfunctie).

Zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van woensdag 8 september 2010 tot en met dinsdag 19 oktober 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen over het ontwerp bestemmingsplan. Bij de gemeente zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingekomen. In de Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “De Velden 1^e Fase Ontwikkeling Indie Almelo” is nader ingegaan op deze zienswijzen. De zienswijzen zijn daarin samengevat en voorzien van een beantwoording van de gemeente. Korteheidshalve wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording.